A GUIDE TO
THE DEVELOPMENT CHARGES ACT, 1989

Ontario
Ministry of
Municipal
Affairs

91-04641/

A GUIDE TO THE DEVELOPMENT CHARGES ACT, 1989

Municipal Finance Branch

1991

ISBN: 0-7729-6977-9

A GUIDE TO THE DEVELOPMENT CHARGES ACT

TABLE OF CONTENTS

1. INTRODUCTION

2. PRINCIPAL FEATURES OF THE ACT

   2.1 Part I (Development Charges)

   2.2 Part II (Front-End Payment)

   2.3 Part IV (General)

PART I: MUNICIPAL DEVELOPMENT CHARGES

3. KEY DEFINITIONS

   3.1 Services

   3.2 Capital Costs

   3.3 Net Capital Cost

   3.4 Growth-Related Net Capital Cost

   3.5 Development

   3.6 Summary of the Characteristics of a Development Charge

4. DEVELOPMENT CHARGE BY-LAWS

   4.1 Authority to Pass By-Law

   4.2 Mandatory Provisions in a Development Charge By-Law

   Specify the Uses of Land

   Specify the Area

   Specify the Charge

   Specify the Services

   4.3 Optional Provisions

   4.4 When Does a By-Law Come into Force?

4.5 Term of the By-Law

5. EXEMPTIONS

5.1 Municipal and School Board Exemption

5.2 Exemption for Additions and Housing Intensification

5.3 Optional Exemption for Institutions and Affordable Housing

5.4 Exemption for Local Services

5.5 Exemption by Omission

6. PASSING A DEVELOPMENT CHARGE BY-LAW

6.1 Public Meeting

6.2 Notice of By-Law

6.3 Appeal Process

6.4 Role of OMB

6.5 Notice of By-Law

7. AMENDING OR REPEALING A DEVELOPMENT CHARGE BY-LAW

8. COMPLAINTS

8.1 What is a Complaint?

8.2 Procedure

8.3 Powers of the OMB

8.4 Refunds

8.5 Time Limits on Complaints

9. WHEN IS THE CHARGE DUE?

9.1 Early Payments

9.2 Later Payments

10. COLLECTION

10.1 Lower Tier Collection

10.2 Upper Tier Charges

10.3 Gross vs Net Charges

11. NON-PAYMENT OF DEVELOPMENT CHARGES

12. CREDITS

12.1 Credits for Services in Lieu of a Development Charge

12.2 Credits for Services Not Included in a Development Charge

12.3 Credits for Charges Paid Under the Planning Act

12.4 Credits for Services in Lieu Under the Planning Act

12.5 Credits for Heavy Load Charges

12.6 Conflicts

13. MULTIPLE APPROVALS

14. RESERVE FUNDS

15. TREASURER'S STATEMENT

16. PAYMENT OF INTEREST

17. REGULATIONS

17.1 Methodology (Subsection 19(a))

17.2 Intensification Exemption (Subsection 19(b))

17.3 Ineligible Services (Subsection 19(c)

17.4 Indices (Subsection 19(d))

17.5 Notice of Public Meeting (Subsection 19(e))

17.6 Notice of Passing of By-Law (Subsection 19(f))

17.7 Information Pamphlet (Subsection 19(g))

17.8 Calculation of Credits (Subsection 19(h))

17.9 Treasurer's Statement (Subsection 19(i))

17.10 Interest Rates on Refunds (Subsection 19(j))

PART II: FRONT-END FINANCING

18. INTRODUCTION

19. DEFINITIONS

19.1 Benefiting Area

19.2 Front-End Payment

19.3 Front-End Agreement

19.4 Services

19.5 Benefiting Owner

20. CONTENTS OF A FRONT-END AGREEMENT

20.1 Services

20.2 Estimated Cost

20.3 Apportionment of Front-End Costs

20.4 Agreement to make a Front-End Payment

20.5 Reimbursement

20.6 Benefiting Area

20.7 Services Covered by a Development Charge By-law

20.8 Local Services

20.9 Benfitting Owner's Share

20.10 Estimating Costs of Services Provided Directly

20.11 Benefiting Owners' Payment

20.12 Time Period

20.13 Summary

20.13 Optional Components

21. NOTICE AND APPEAL OF FRONT-END AGREEMENTS

21.1 Notice

21.2 Appeal

22. SECTION 64 OF ONTARIO MUNICIPAL BOARD ACT NOT TO APPLY

23. REGISTRATION OF AGREEMENT AND ENFORCEMENT AGAINST NEW OWNERS

24. COMPLIANCE

25. PAYMENT OF BENEFITING OWNERS' SHARE

26. FUNDS RECEIVED FROM FRONT-END DEVELOPERS

27. FUNDS RECEIVED FROM BENEFITING OWNERS

PART III: MUNICIPALITIES AND EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES

28. DEVELOPMENT

29. WHEN DOES A BY-LAW TAKE EFFECT?

30. APPEAL OF AN EDUCATION BY-LAW

31. WHEN ARE EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES PAYABLE

32. CREDITS FOR SERVICES IN LIEU

33. COMPLAINTS

34. DISTRIBUTION OF BY-LAW

35. COLLECTION AND TRANSFER OF EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES

36. TREASURER'S STATEMENT

37. UNPAID EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES

38. UPPER TIER BUILDING PERMITS

PART IV: GENERAL

39. EXISTING BY-LAWS & RESOLUTIONS FROZEN

40. TRANSITION PROVISIONS

41. APPEAL & REFERRAL PROVISIONS

42. COMMENCEMENT OF THE ACT

APPENDIX ONE:

CALCULATING A DEVELOPMENT CHARGE

1. INTRODUCTION

2. DECIDING TO USE THE DEVELOPMENT CHARGES ACT

3. THE IMPORTANCE OF A CO-ORDINATED APPROACH

4. STEPS IN CALCULATING A DEVELOPMENT CHARGE

- 4.1 Estimate growth
- 4.2 Decide which services will be covered in a development charge by-law
- 4.3 Estimate total capital costs to service growth
- 4.4 Determine "eligible" capital costs
- 4.5 Estimate grants and contributions

4.6 Calculate net capital costs service by service

4.7 Apportion costs by broad land use categories and within categories

4.8 Decide on marginal or average costs approach

4.9 Determine what portion of costs to be recovered through development charges

APPENDIX TWO:

STANDARDS FOR DISCLOSURE IN DEVELOPMENT CHARGE RESERVE FUND STATEMENT OF CONTINUITY

A GUIDE TO THE DEVELOPMENT CHARGES ACT

1. INTRODUCTION

The Development Charges Act, 1989 received Royal Assent on November 23, 1989. The regulation to Part I of the Act, which deals with municipal development charges, was filed on December 27, 1989 (see Ontario Gazette, January 6, 1990, Ontario Regulation 725/89). Together, the Act and the regulation provide clear legislative authority for municipalities to impose charges on all forms of development for net capital costs that are related to growth. The new legislation supplants the provisions of the Planning Act, 1983 which have been the authority for municipal lot levies in the past.

In addition to development charges, the Act permits municipalities to enter into front-end financing agreements with developers. Under these agreements, developers will provide services or cash payments to municipalities up-front in order to proceed with the development of their lands at an earlier time than the servicing plans of a municipality would otherwise permit. Over time, municipalities will reimburse these developers for their additional costs, through development charges subsequently received from other owners of lands benefitting from those services.

The legislation also permits school boards to pass development charge by-laws for the local portion of the capital costs of school facilities needed to accommodate growth. These guidelines deal with the topic of education development charges only to the extent that there is an impact on the municipality, which bears responsibility for their collection and also must account for the levies collected.

These guidelines are intended to provide assistance to municipal officials who will be dealing with Part I (Development Charges), Part II (Front-End Payment) and Part IV (General) of the Development Charges Act, 1989. The interpretations offered herein do not necessarily represent the interpretation which will be made by the Ontario Municipal Board or the courts. Therefore, municipalities should not view these guidelines as a substitute for obtaining the expert advice of legal counsel or a consultant in the field.

2. PRINCIPAL FEATURES OF THE ACT

2.1 Part I (Development Charges)

- Municipalities may pass by-laws to impose charges on all forms of development, with certain exceptions in the case of housing intensification.

- Local services which are installed by the person developing the land cannot be included in a development charge.

- Procedures are established for passing a development charge by-law and for appealing it to the Ontario Municipal Board.

- A development charge by-law expires after 5 years. New by-laws can be passed before this occurs.

- Property owners may complain to municipal councils regarding errors in application of the development charge by-law and may appeal council decisions to the Ontario Municipal Board.

- A building permit is not required to be issued until all development charges are paid, except in specified circumstances.

- Municipalities may permit owners to provide services in lieu of paying a development charge.

- Municipalities may collect development charges when subdivision agreement is signed for sewers, water, roads and waste management.

- Development charges will normally be collected by lower tier municipalities.

- Unpaid development charges are to be added to the municipal tax roll and collected as taxes.

- Municipalities are to place development charge revenues in a separate reserve fund.

2.2 Part II (Front-End Payment)

- Municipalities may enter into agreements with owners who wish to accelerate development of their lands. The owners shall pay for the provision of services up-front and be subsequently reimbursed by the municipality when it collects development charges from future benefiting owners.

- Owners within the benefiting area are to be given notice of front-end agreements and to be permitted to appeal them to the Ontario Municipal Board.

- Municipalities may enforce agreements against owners of land benefiting from services installed under the agreements.

2.3 Part IV (General)

- Existing by-laws and resolutions providing for development charges are to terminate within specified periods.

- No new development charges may be imposed under the Planning Act, 1983.

- Agreements under the subdivision and consent provisions of the Planning Act, 1983, are not affected by this legislation, except as those agreements apply to charges related to development.

PART I: MUNICIPAL DEVELOPMENT CHARGES

3. KEY DEFINITIONS

3.1 Services

The Act does not provide a list of services for which a development charge may be imposed. It defines a service to be anything designated as such in a development charge by-law or a front-end agreement. This means that the expansion of any existing municipal service can be financed from development charges, if it is required because of growth.

Paragraph 19(c) of the Act empowers the Lieutenant Governor in Council to prescribe services for which a development charge cannot be imposed. As the regulation to Part I of the Act was originally approved, no services were prescribed as being ineligible. However, some services may be ineligible in particular municipalities because of the operation of section 2 of Ontario Regulation 725/89. This section states that a development charge shall not be imposed to finance a service which the municipality is not providing at the time the development charge is being calculated. This means that an area without a community centre could not impose levies to finance such a centre. Once the first facility is in place, however, development charges could be imposed to finance appropriate portion of subsequent centres. The reason for this provision is to ensure that new development is not called upon to finance a range of services which do not currently exist or which are not currently being provided through some type of agreement with another municipality.

3.2 Capital Cost

Section 1 of the Act deals with a number of important definitions. Among the most important of these is the definition of capital costs which are eligible for inclusion in the calculation of a development charge. There are a number of features of the definition of capital cost which deserve special consideration.

Eligible capital costs can include actual costs which have been incurred or estimated costs which are anticipated as a result of growth. Section 4 of the regulation stipulates that costs which are anticipated within 10 years may be included in the calculation, except for water supply services, sanitary sewer

services, transportation services and waste disposal services. For these services a longer time frame is considered appropriate because of the long lead times required for planning and construction and because amortization periods related to debt financing are typically in excess of 10 years for such services.

The definition also makes it clear that a municipality may levy for the capital costs of its local boards, as defined in the Act. In most cases, it is expected that the municipality will work closely with the local board in question since the board will usually be in the best position to estimate its future growth related costs. If, for any reason, a board does not wish to avail itself of development charges as a means of financing its growth related capital costs, a municipality will not be able, in practice, to levy on behalf of the board. The municipality cannot justify a development charge unless the local board is willing to spend monies raised for the intended purposes.

The costs of services provided directly by a municipality are eligible capital costs. In addition, the municipal component of costs for services provided under an agreement are also eligible for inclusion in calculating development charges. For example, the growth-related capital cost of a sewer treatment plant would be eligible even if the plant was provincially owned and operated under an agreement with the municipality. Similarly, if a municipality had a contract with a private firm to provide garbage collection, it could levy for the growth-related capital costs built into annual payments required under its contract for the service.

Capital costs can include cost to acquire land (or an interest in land - e.g. easements) to improve land, or to acquire, construct or improve buildings or facilities. However, improvements must be growth-related. Straight rehabilitation or renovation of existing facilities cannot be considered as eligible capital costs.

Facilities include rolling stock, furniture, equipment and library materials as defined in the Public Libraries Act, 1984. Rolling stock includes such things as police cars, transit vehicles, road graders, dump trucks, and trailers. Equipment is meant to include small items such as hand tools or personal computers as well as the physical plant which goes inside a sewer treatment plant for the treatment of waste, and pipes leading to the plant and inside it.

A development charge may also incorporate the capital costs of services even if the facility providing the services is not physically located within the boundaries of the municipality imposing the charge. For example, if an expansion is required to a water treatment plant in municipality A to accommodate growth in municipality B, then B may impose a levy to recover growth related capital costs which it will be required to pay to A for providing this expanded facility. Another example would be where several municipalities which agree to share the costs of constructing a land fill site. In such a case, even though the landfill site is physically located within the boundaries of a single municipality, municipalities which did not have the site could impose development charges for the growth related component of their share of the capital costs.

Eligible capital costs may also include the costs of studies required in connection with acquiring land or constructing buildings or facilities. This could include engineering studies, environmental impact studies or related consulting studies.

Finally, the estimate of capital costs must be based upon services standards which have been established by council and met at some point in the previous 10 years. For a more detailed discussion of the issue of prevailing standards, see Appendix 1 which deals with the methodology of calculating development charges.

3.3 Net Capital Cost

Once a municipality has determined the capital costs it anticipates, it must make a determination of all relevant offsets against that cost, including all government grants which are expected, as well as any other subsidies or contributions (e.g. past levies collected for a particular service) received or expected. In the case where a by-law passed under this Act is being amended or passed anew, a municipality shall deduct from the capital costs any amounts already collected and set these aside in reserve funds as required under section 16 of the Act. For municipalities which choose to impose development charges for parks, the value of parklands dedicated under the Planning Act, 1983, or the cash received in lieu of the land, must be deducted from the gross capital costs for parks. This provision in no way impinges on the right of municipalities to receive parklands, or cash in lieu, under the Planning Act.

In determining the net capital cost of a facility, municipalities will be required to estimate the future levels of grant funding on a service by service basis. Information on existing grant funding is available in "Provincial Financial Assistance to Municipalities, Boards and Commissions," published annually by the Ministry of Municipal Affairs. It must be noted, however, that the information in the publication is based on average grant rates for the programs listed and may not correspond to the actual grant rates received by an individual municipality. Therefore, estimates should be based upon actual historic grant entitlements received, supplemented where appropriate by current grant rate information in the Ministry publication.

If at any time an estimate of an anticipated grant rate is too high or low, as a result of a change in the grant program or the municipality's eligibility, Council may wish to amend its development charge by-law to bring revenues into closer alignment with anticipated costs. Although such an amendment is not mandatory, if too much is being collected developers and builders will seek an adjustment when the existing by-law expires and a new by-law is passed. Where estimated grant rates are less than actual grants received, developers are not entitled to reimbursement. Similarly, if estimated grant rates are higher than actual grants received, municipalities cannot require additional contributions from developers who have already paid their charges. For example, if a capital grant for a particular service is significantly underestimated over a 5 year period, the municipality would have overstated the portion of the development charge required to pay for the expansion of this service. It should adjust its next by-law to avoid collecting more than 100 per cent of its net growth related capital costs for this service.

3.4 Growth-Related Net Capital Cost

Capital costs which are eligible to be incorporated into the calculation of a development charge must be those generated by development in all or some part of the municipality.

This definition of "growth-related net capital cost" should be read in conjunction with subsections 3(1) and 3(2) of the Act where the authority to pass development charge by-laws is found. Subsection 3(1) reinforces the definition of "growth related net capital cost" by ensuring that development charges are only imposed where development will "increase the need for services." In addition, it lists the types of activities which constitute development.

Subsection 3(2) identifies certain situations related to housing intensification projects or additions to existing residences for which a development charge cannot be imposed. This will be discussed later under the heading of Exemptions from Development charges.

The growth-related capital cost of a service could be 100% of the total net capital cost if the new facility is entirely related to growth. However, it may be the case that the new facility is required by existing residents as well as future residents. In such a case, the municipality should estimate the portion of the facility's costs which is required as a result of growth. Only that portion of the cost which is growth-related shall be included in the development charge calculation.

Growth-related does not necessarily imply increased population or households. For example, some municipalities may experience a net outflow of population or households but nevertheless experience development in parts of the municipality which increase the need for sewers, water, roads and other municipal services in that area.

Each municipality will be required to exercise some judgement when determining what is growth-related since there is no clear cut test to be applied. Grey areas will exist, but, over time, decisions of the Ontario Municipal Board (OMB) will serve to reduce the uncertainty. For example, it may not be difficult to establish a relationship between growth and the increased need for sewer, water, roads or day care facilities, but it is more questionable as to whether expansion of a municipally owned museum could be fully attributable to growth in the municipality. This is not to say that museums are ineligible services for development charges, but the case for their inclusion may be subject to greater debate than with other services. A municipality which wishes to pursue an aggressive development charge policy by including such grey area services must recognize that the risk of being appealed and having the development charge quantum reduced is greater.

3.5 Development

The definition of development found in section 1 states that development is understood to include redevelopment. Subsection 3(1) offers, a further elaboration on the definition of development for the purposes of this Act. It states that development includes:

. passing of a zoning by-law or an amendment to a zoning by-law;
. approval of a minor variance;
. a conveyance of land;
. approval of a plan of subdivision;
. a consent;
. a description of a condominium; and
. the issuing of a building permit.

Council may require all forms of development which increase the need for services, with certain exceptions mentioned below, to pay development charges.

This definition does not preclude a municipality from imposing development charges in situations where development is governed by prior agreements, commonly referred to as prezoned lands, notwithstanding the fact that the development agreement may have been obtained prior to the passage of a development charge by-law or even prior to the creation of the municipality.

3.6 Summary of the Characteristics of a Development Charge

. Only for capital costs, as set out in the Act
. Costs must be net of grants and contributions
. Costs must be generated by growth
. Costs must be to prevailing standard
. Costs must be for services already provided

4. DEVELOPMENT CHARGE BY-LAWS

Neither the legislation nor the regulation describes in a detailed way the manner in which development charges shall be calculated. There are simply too many legitimate ways to determine a reasonable development charge. Consequently, the legislation and regulation seek to establish a broad based framework rather than a detailed step by step description of how to calculate development charges. For further information on methodology and possible techniques see Appendix 1. Reference should also be made to Ontario Regulation 725/89, passed pursuant to this legislation, for further details.

4.1 Authority to Pass By-Laws

Municipalities wishing to impose development charges must do so by by-law. The authority to pass development charge by-laws is found in subsection 3(1). Although the legislation does not directly require detailed calculations, the fact that a development charge by-law

can be appealed to the OMB will mean, in practice, that municipalities that cannot justify their development charge quantum will run the risk of having it reduced or their by-law repealed.

4.2 Mandatory Provisions in a Development Charge By-Law

The Act sets out certain mandatory provisions in subsection 3(2) which a development charge by-law must contain.

Specify the Uses of Land:

Municipalities are free to designate uses of land (e.g. residential, industrial, commercial, institutional) as they see fit. In addition, subsets of each use are also permitted. For example, residential charges could vary based on the type of residential unit (e.g. single detached, semi-detached, row house, multi-residential), the number of square feet or some other criterion such as number of bedrooms, since these might be taken as proxies for occupancy rates. Subsets of each use are also permitted for other classes (e.g. a distinction might be made between heavy industrial vs light industrial). However, the purpose of creating subsets within a broad land use should be to reflect better the variations in the cost of providing services to that class of property. If a municipality cannot make a sound case for different charges on subsets of a general use, consideration should be given to a uniform charge for that general use since appeals may be launched by those to whom the higher charges will apply.

A municipality is free to impose charges on some uses and not others. For example, a commercial and industrial levy is not required, even if a residential levy is in place. However, in such a case, section 5 of Ontario Regulation 725/89 prohibits a municipality from incorporating the costs associated with commercial and industrial development into the charge on residential.

Example:

Assume that a municipality calculates its net growth-related capital costs for all services for which it wants to levy, and the costs can be attributed to various uses of lands as follows:

. residential	10,000,000
. commercial and industrial	5,000,000
. institutional	1,000,000

A municipality must collect the residential portion only against residential uses of land and cannot impose any portion of the $10,000,000 against commercial and industrial or institutional. However, within residential, a municipality has the flexibility to allocate costs to provide lower levies to some uses (e.g. to apartments on the assumption that this is a stock of affordable housing) even if lower levies cannot be justified on economic grounds.

Specify the Area:

The legislation requires a municipality to designate the areas within which the development charge applies. A municipality may choose to designate the whole municipality as a single area or to define a number of areas, each with different charges. It may also choose a combination of these two approaches. For example, there may be a general development charge applicable to development in the whole municipality which averages all growth-related net capital costs over all anticipated development. In addition, there may be an area site-specific charge to recover the costs of services which are not of municipal-wide benefit. Both approaches are permissible, or any combination of them.

Specify the Charge:

A development charge by-law must specify the charge or schedule of charges to be imposed on each use of land for which development charges are to be collected.

Example:

$ 5,000	single detached and semi
$ 4,500	townhouses,
$ 4,000	apartments 1 bedroom
$ 3,500	apartments 2 or more bedrooms
$20,000	per hectare for commercial and industrial lands.

Since charges may also vary by area, and not just by land use, separate schedules should be included for each area in a municipality which is subject to a special charge (i.e. site-specific approach). As an alternative to this, municipalities have the option of passing separate by-laws, with a separate schedule of charges for each special area rate it wishes to impose.

Specify the Services:

Each by-law must specify the services which are subject to a development charge. The Act does not make any distinction between hard (e.g. sewer, water and roads) or soft services (e.g. day care centres, police stations, and arenas).

4.3 Optional Provisions

The legislation permits by-laws to require that development charges may be indexed. This indexing is intended to take into account inflationary increases in the cost of providing services. It is not intended to permit adjustments to development charges to reflect changes in the estimates made in the calculation. For example, if the costs of a project were significantly underestimated, then the development charge in place will be insufficient to raise the required revenues. This problem cannot be addressed through the indexing provisions. Instead, an amendment to the development charge by-law would be needed. Section 7 of the regulation lists permissible indexing which can be used. They include:

. Southam Construction Index
. Engineering News Record
. Statistics Canada, Construction Price Statistics

A by-law may also stipulate that development charges may be payable in money or by the direct provision of services in lieu of money, or by a combination of both as set out in an agreement between a municipality and owner made under subsection 9(4). The provision of a service in lieu of a development charge should be accepted only where the service provided is one of those designated in a development charge by-law. Credits for services in lieu are discussed below.

4.4 When Does a By-Law Come into Force?

Subsection 5(1) states that a by-law comes into force on the day that it is passed, or on a date specified in the by-law, whichever is later. This allows the continuation of the practice in many municipalities which is to pass a by-law, often in the fall, with the new charges to take effect at a later date, often on January 1. It should be noted that a by-law can only be appealed within 20 days of the date that notice is given once it has been passed, and not 20 days from the day it comes into force. More will be said of this below under the section dealing with notice and appeals.

4.5 Term of the By-Law

A by-law has a maximum life of 5 years (subsection 6(1)). Municipalities may provide for a shorter term if they so desire. An automatic sunset provision has been incorporated to provide certainty to the municipality, since its by-law cannot be challenged during the term once the by-law appeal period of 20 days has elapsed, while at the same time providing for a periodic review of the development charge policy and charges to protect the interests of all parties.

5. EXEMPTIONS

In general, municipalities are entitled to impose development charges on properties where development (see subsection 3(1) for definition) will increase the need for services. This applies even to properties which are exempt from municipal property taxation under section 3 of the Assessment Act. There are, however, several exceptions to this rule found in various sections of the Act.

5.1 Municipal and School Board Exemption

Subsection 3(6) prohibits the imposition of a municipal development charge on lands owned by a municipality or school board (as defined in subsection 29(6) of the Act) which are used for municipal and school purposes respectively. Subsection 30(5) of the Act provides a similar exemption for these properties from education development charges. This means that area municipalities cannot impose development charges on each other (e.g. area municipality cannot charge upper tier), school boards cannot charge each other (e.g. public board cannot charge the separate board) and school boards and municipalities cannot charge each other whenever they have land being developed.

If a municipality or school board leases property from a private firm, and that property is being developed, there is to be no exemption from a municipal development charge even if the land is being used for municipal purposes or school purposes, such as providing office space. The land must not only be used for municipal purposes, it must be owned by the municipality. It would not be appropriate to grant an exemption to a private development, which could create an increased need for services well into the future, merely because its tenant, at the time of development happened to be a municipality or school board.

5.2 Exemption for Additions and Housing Intensification

Subsection 3(2) of the Act provides an exemption from development charges in certain situations where alterations are being made to existing residential buildings. Paragraph 3(2)(a) of the Act prohibits development charges from being imposed in cases where an existing dwelling unit is being enlarged.

The situation where additional units are added on to an existing unit is treated under paragraph 3(2)(b) and by section 6 of the regulation. These sections provide exemptions for certain housing intensification projects by prohibiting development charges from being imposed where 1 or 2 additional units are added to a single detached residence or where 1 additional unit is added to any other residential building (e.g. townhouse, apartment, duplex, or semi-detached). In each case, however, there are size restrictions on the additional units which, if exceeded, can make the development subject to development charges. In the case of additional units added to a single detached dwelling unit, row house or semi-detached house, the floor area of the additional units cannot exceed the total area of the original unit (see section 6 of the regulation for definitions of gross floor area, semi-detached or row dwelling and single detached dwelling). In the case of any other residential building, such as an apartment, the additional unit is subject to an exemption only if its floor area does not exceed the floor area of the smallest dwelling unit.

5.3 Optional Exemption for Institutions and Affordable Housing

Subsection 3(5) of the Act empowers municipalities to provide, at their discretion, full or partial exemptions for properties that they designate as institutions. Although municipalities are permitted to define what is meant by "institution," it has often included such properties as churches, hospitals, universities or the properties owned by the provincial or federal governments. A development charge by-law which designates properties which are clearly commercial or industrial in nature as institutions would be open to challenge at the Ontario Municipal Board.

Municipalities are also permitted to designate categories of residential properties as affordable housing and grant full or partial exemptions. Municipalities are free to define affordable housing themselves and are not bound by the definition contained in the Housing Policy Statement.

5.4 Exemption for Local Services

Subsection 3(7) prohibits imposing development charges for local services which have been installed at the expense of the property owner as a condition of approval under section 50 or 52 of the Planning Act, 1983. In addition, local connections to water mains, sanitary sewers and storm drainage facilities done at the expense of the owner and charges paid under section 219 of the Municipal Act, are also exempt from the imposition of development charges.

5.5 Exemption by Omission

Classes of development can also be "exempted" at the discretion of the municipality by simply not designating them in a development charge by-law. For example, a municipality may chose to have a development charge for residential property but not for commercial and industrial property. However, it should be noted that the growth related costs associated with commercial and industrial properties cannot be included in the residential development charge. For more details on allocating costs among types of development see Appendix 1 on the methods of calculating a development charge.

6. PASSING A DEVELOPMENT CHARGE BY-LAW

The passing of a development charge by-law is the final step in the process. As Appendix 1 makes clear, the by-law should be preceded by a process of calculating an appropriate development charge based upon comprehensive engineering and planning studies of future growth and capital expenditure requirements.

6.1 Public Meeting

Prior to passing a development charge by-law, except a by-law ordered by the Ontario Municipal Board, a municipality is required to hold at least one public meeting. Notice of the meeting must be provided as set out in section 8 of Ontario Regulation 725/89. The regulation allows notice to be given either directly to every owner of land in the area covered by the development charge or generally, by publicizing the meeting in a newspaper which, in the opinion of the Clerk, is of general circulation. The actual meeting shall not be earlier than 20 days after the notice requirements have been met.

The purpose of the meeting is to inform the public about the development charge proposal. The Act places an obligation a the municipality to ensure that sufficient information is provided to enable the public to understand the development charges proposal. Any person attending the meeting has a right to be heard or to make representations under subsection 4(2) of the Act. The information exchange required at public meetings should be seen as an opportunity for a municipality to explain clearly why it is imposing a charge, what services are being financed and the quantum of the levy. If used to full advantage, meetings with the general public and direct consultation with developers and builders may reduce the likelihood of having a by-law appealed to the Ontario Municipal Board.

In a case where a municipality has a by-law and it is passing a new one, it cannot simply re-enact the existing by-law without ensuring that it is still appropriate. Subsection 6(5) of the Act requires the council to conduct a general review of the development charge policies of the municipality. The legislation does not specify what such a review must entail, since this may vary significantly, depending upon local circumstances. The review, however, is intended to be fairly general. It might address such issues as:

- whether to continue to finance capital works by development charges;
- the percentage of capital costs paid for by development charges;
- the classes of development upon which charges are imposed;
- the policy towards exemptions for affordable housing; or,
- the services to be financed.

In conducting a review of its policies, subsection 6(6) requires council to hold a public meeting to discuss its current development charge policies. Notice of the meeting must be given in a newspaper of general circulation in the municipality. The Act is silent about when in the review process the meeting must be held. This decision is left to the discretion of council. For example, council could hold its meeting prior to the review in order to obtain initial input, or it could be held after the review, to obtain reaction to the proposed new policy, or both. It should be noted that this meeting is in addition to the meeting required under subsection 4(1) to discuss the specifics of the new development charge proposal.

6.2 Notice of By-Law

Once a municipality has done its calculations (including a review of its development charge policy in the case of a new by-law) and held a public meeting to discuss its proposal, it is in a position to pass its by-law. Within 15 days after the by-law is passed, the clerk shall give written notice that it has been passed. Notice shall be given using a prescribed form found at the end of Ontario Regulation 725/89 (see Form 1). The notice requirements are discussed in more detail below under the heading of Regulations (see Notice of Passing a By-Law).

6.3 Appeal Process

Once a by-law is passed and notice is given, regardless of whether it is to come into force immediately or in the future, there is a period of 20 days during which any party can file a notice with the clerk of the municipality indicating the intention to appeal and the reasons. For example, if the by-law was passed and notice was given September 1, but it did not come into force until January 1 of the following year, the appeal period would be 20 days from September 1. Allowing appeals on by-laws before they come into force could allow the appeal process to be well advanced before the by-law takes effect. This reduces financial uncertainty for the municipality by reducing the magnitude of any potential rebate. In the example cited above, the appeal may be resolved by the time the by-law comes into force.

There is no requirement that the appellant be a resident of the municipality or have a financial interest in the process at the time of the appeal.

The basis for an appeal of a development charge by-law will be that it does not conform to the Act or regulation in some way. The following is a partial list of some of the reasons why a by-law could be challenged:

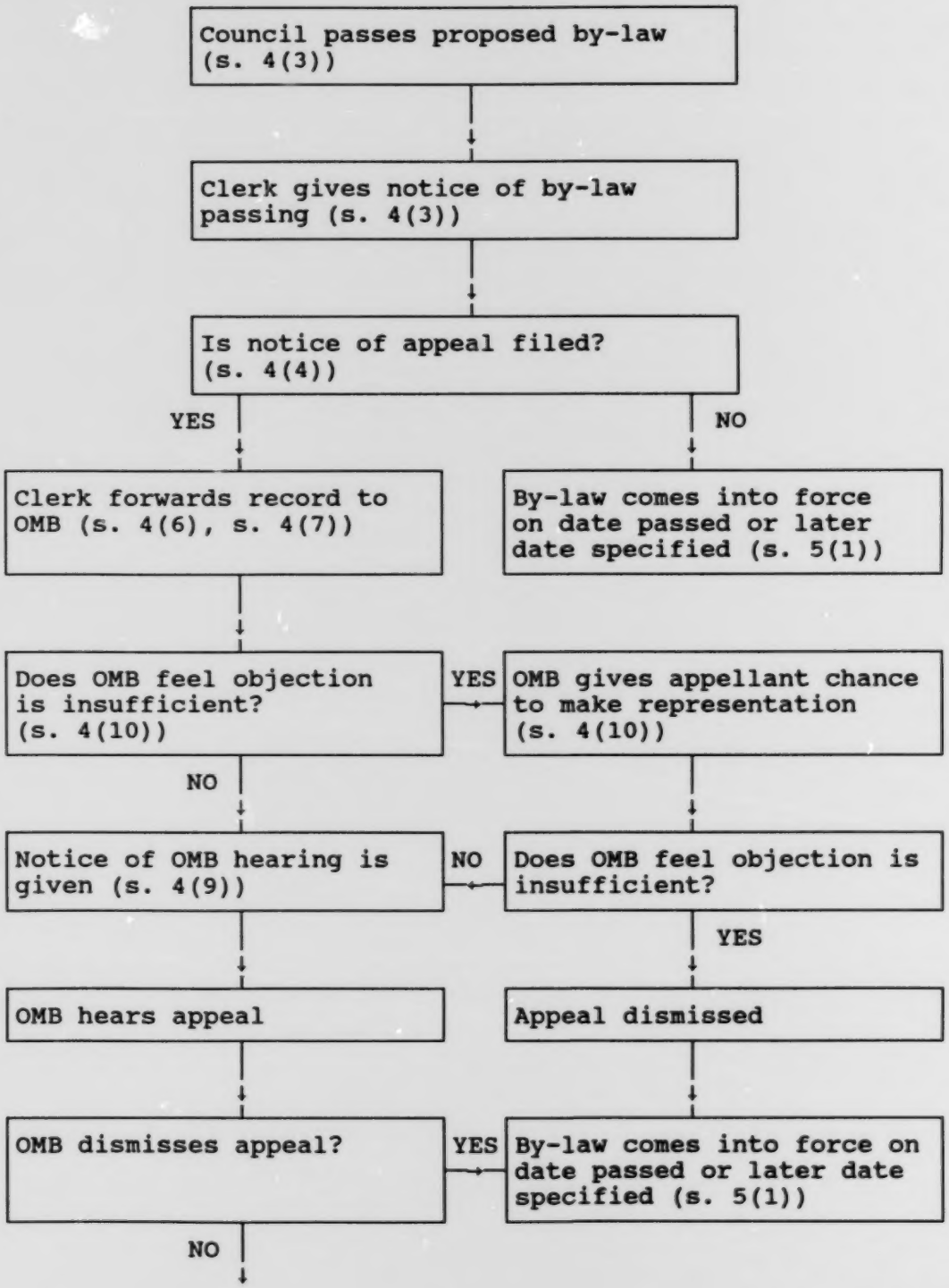
- some costs are not related to growth;
- some costs include rehabilitation of existing works;
- the cost being charged for is in excess of prevailing standards;
- assumptions about anticipated grant entitlements are unrealistic; or,
- population and household growth assumptions are unreasonable or inconsistent with other reputable forecasts.

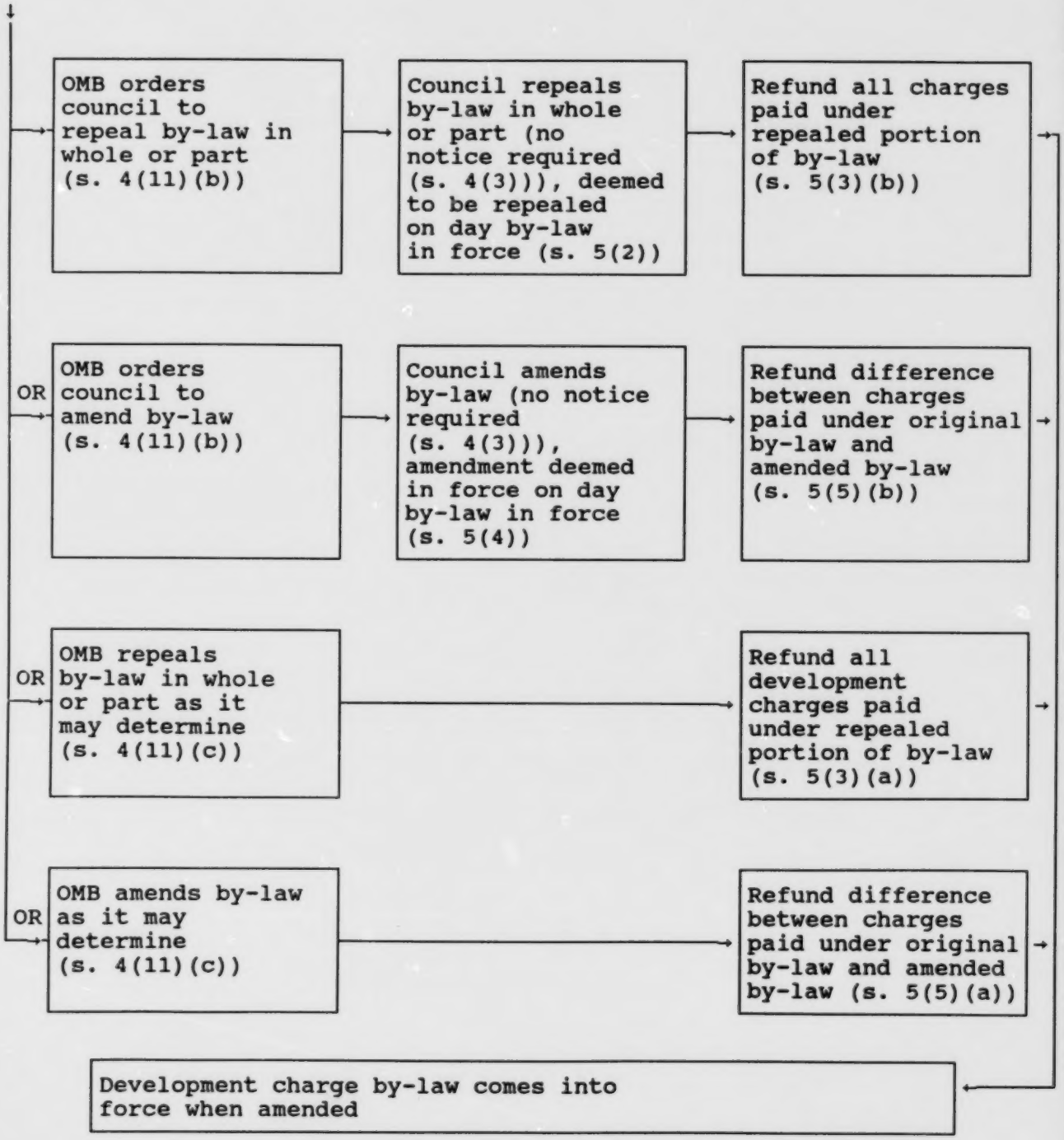
There are many other potential grounds for an appeal. However, the partial list above highlights the importance

There are many other potential grounds for an appeal. However, the partial list above highlights the importance to municipalities of being able to document and justify the charges they impose.

The appeal process is quite clearly stated in subsections 4(4) to 4(12) of the Act. Figure 1 summarizes these provisions in the form of a flow chart.

Development Charges Appeal Process




OMB orders council to repeal by-law in whole or part (s. 4(11)(b))
Council repeals by-law in whole or part (no notice required (s. 4(3))), deemed to be repealed on day by-law in force (s. 5(2))
Refund all charges paid under repealed portion of by-law (s. 5(3)(b))
OR
OMB orders council to amend by-law (s. 4(11)(b))
Council amends by-law (no notice required (s. 4(3))), amendment deemed in force on day by-law in force (s. 5(4))
Refund difference between charges paid under original by-law and amended by-law (s. 5(5)(b))
OR
OMB repeals by-law in whole or part as it may determine (s. 4(11)(c))
Refund all development charges paid under repealed portion of by-law (s. 5(3)(a))
OR
OMB amends by-law as it may determine (s. 4(11)(c))
Refund difference between charges paid under original by-law and amended by-law (s. 5(5)(a))
Development charge by-law comes into force when amended

6.4 Role of OMB

The OMB is not required to hold a hearing if it is of the opinion that the supporting documentation for the appeal is insufficient. Before dismissing an appeal without a hearing, the Board must notify the appellant and give the appellant an opportunity to explain the merits of the appeal. The municipality is not afforded an opportunity to make representations at this point, since the issue involved is one of clarifying the appellant's concern with the by-law. If the Board still feels that the appeal lacks merit, it may be dismissed without a hearing.

If the OMB holds a hearing, it has 3 options. It may:

. confirm the development charge by-law by dismissing the appeal;
. order the municipality to repeal or amend the by-law in whole or in part; or
. directly repeal or amend the by-law in whole or in part.

Notwithstanding these broad powers, the OMB is prohibited from:

. increasing the development charge; and
. altering the term of the by-law.

The reason for prohibiting the Board from increasing the development charge is that the municipal council should be the one to determine what portion of the total growth related net capital costs it wishes to raise in development charges.

Where the Board orders changes to a by-law which result in lower development charges, the municipality may owe various developers refunds with interest. This situation is avoided where the OMB renders a decision before the by-law comes into force. If the new by-law comes into force and developers have paid amounts that the OMB subsequently determines are too high, then the municipality shall refund, within 30 days, the difference between what was paid and the revised charge based upon the OMB decision. The refund shall include interest calculated from the time payment was made to the date the refund is paid.

By-laws which have been repealed or amended as a result of an order of the OMB are considered to be appealed or amended as of the date they came into force. A by-law which has been amended or repealed as a result of an order from the OMB cannot be appealed again to the OMB.

6.5 Notice of By-Law

Subsection 5(7) of the Act requires a municipality to give notice of the particulars of its development charge by-law. The information which must be contained in the notice is dealt with below, under the heading Regulations (see information pamphlet).

7. AMENDING OR REPEALING A DEVELOPMENT CHARGE BY-LAW

A municipality may repeal its by-law at any time without the need for a public meeting of any kind.

A municipality may also amend an existing by-law at any time, although such an amendment does not affect the term of the by-law. Any amendment contemplated must also go through the same process of public meetings and be subject to the same procedures regarding appeals as were applied to the original by-law. Although this means that even narrow and technical amendments can potentially give rise to OMB appeals, the scope of the appeal is confined to the issues the OMB has before it. This does not present an opportunity for reviewing the entire by-law.

8. COMPLAINTS

Section 8 of the Act allows owners to register complaints when they feel that the provisions of the by-law have not been properly applied to their development. The complaints provisions of section 8 are quite different that the appeal procedures in section 4.

APPEAL (Section 4)	COMPLAINT (Section 8)
entire by-law or any portion appealed to OMB	technical complaint on application of by-law to council in first instance and OMB if unresolved
anyone can appeal	only an owner subject to a charge can complain
only within 20 days of passing a by-law	any time within term of by-law so long as it is within 90 days after payment of charge.

8.1 What is a Complaint?

Section 8 complaints are made when the provisions of a by-law have not been properly applied to a particular development. For example, if a builder builds 30 houses, but is assessed for a development charge based upon 40 houses, he has 90 days from the date that the charge is paid to complain that he overpaid. Similarly, if a builder is constructing 30 townhouses and is assessed on the basis of 30 single detached, he will be paying too much if the development charge on townhouses is less than that on single detached. In neither case is the complainant challenging the basis of the development charge calculation nor the validity of the by-law. It is merely a question of ensuring that the provisions of a by-law are applied using the correct information relative to a particular development, including information regarding any amounts credited under section 13 (services in lieu of a development charge) or section 14 (credits for previously paid charges).

8.2 Procedure

The following steps summarize the procedures which a owner must follow to file a complaint as set out in subsections 8(2) to 8(9).

(a) Owner complains in writing to the Clerk of the municipality that some error has been made in determining the charge applicable to the owner's development. The complaint shall state the name and address of the complainant and the reasons for the complaint.

(b) Council must give the complainant an opportunity to make representations at a hearing. Notice of the hearing must be given to the complainant at least 14 days prior to the date the complaint will be considered.

(c) After hearing the evidence council may confirm the charge or amend it to the extent that council feels is warranted.

(d) Written notice of the decision shall be given to the complainant by the municipal clerk within 15 days. The notice shall specify the last day for filing an appeal of council's decision to the Ontario Municipal Board. This date shall be at least 20 days after the letter is mailed.

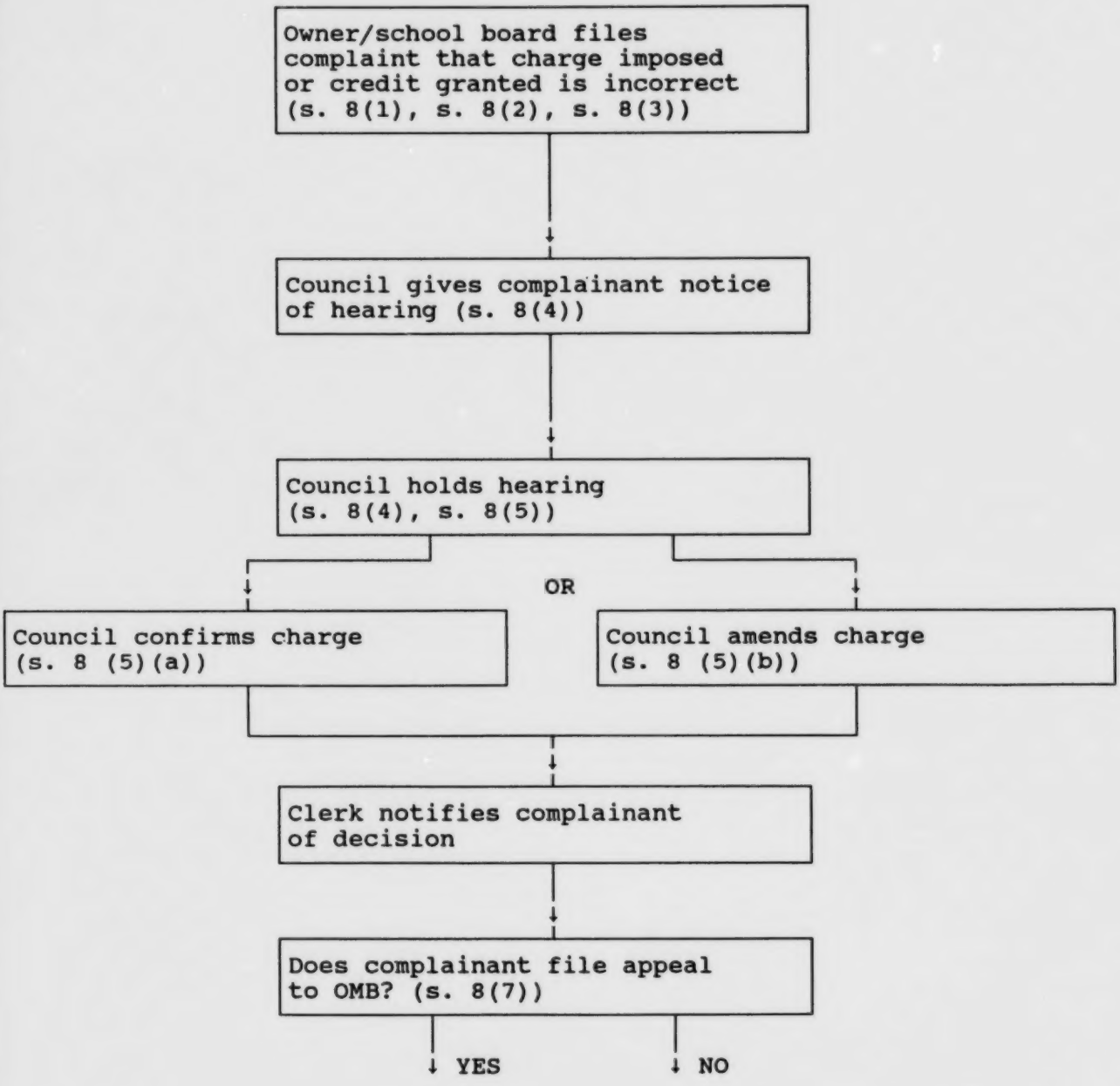
(e) If the complainant is not satisfied with council's decision, he may appeal to the OMB. This process is initiated by filing a written notice to appeal with the municipal clerk.

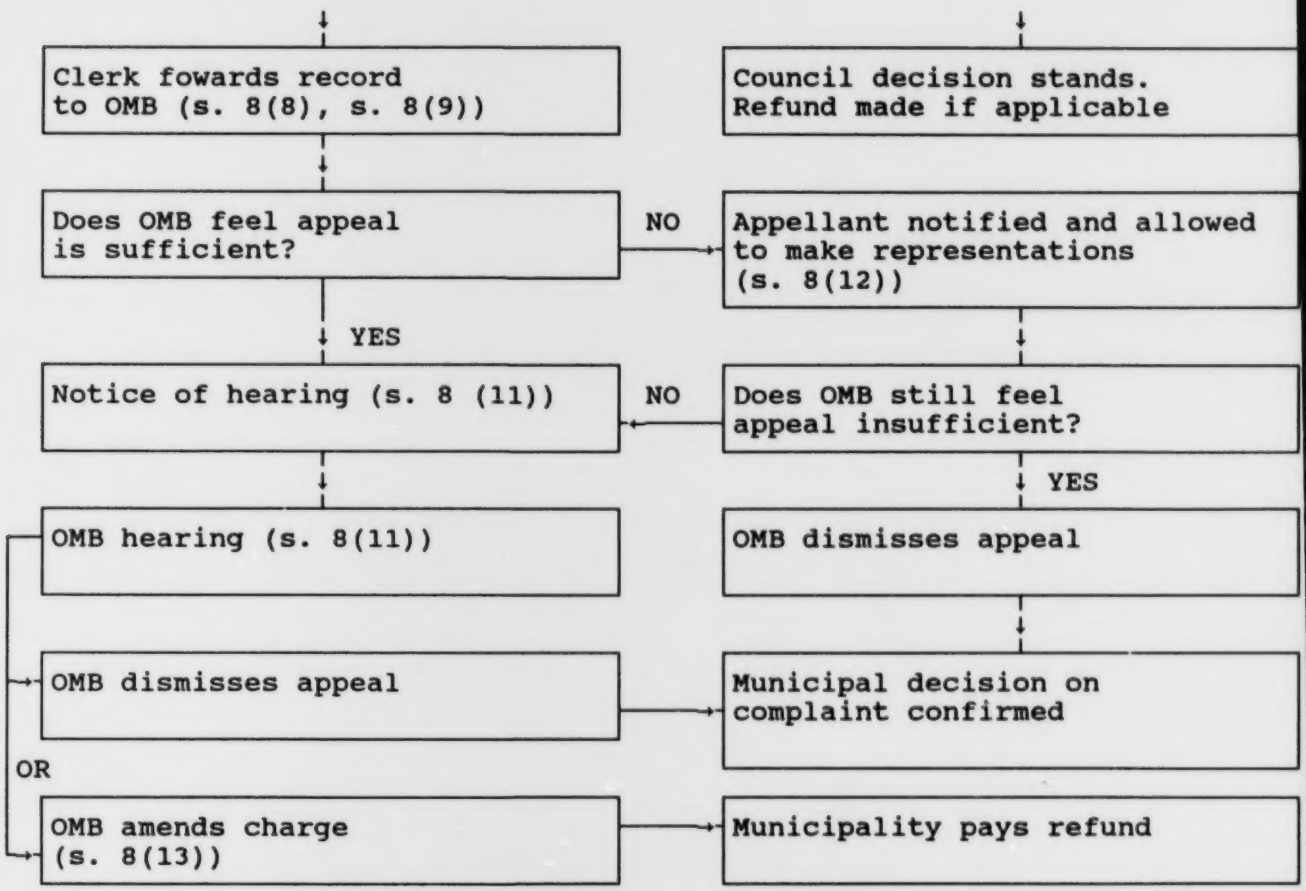
(f) If such a notice is received, the clerk shall put together a record for the OMB's information which consists of:

- a copy of the development charge by-law;
- an affidavit certifying that all notice requirements have been satisfied;
- a copy of all written material submitted in support of the complaint.

(g) The record must be forwarded by the clerk to the secretary of the Ontario Municipal Board within 30 days of the last day of appeal. The clerk shall also provide any additional materials requested by the OMB.

Complaints Process




Clerk fowards record to OMB (s. 8(8), s. 8(9))
Council decision stands. Refund made if applicable
Does OMB feel appeal is sufficient?
NO
Appellant notified and allowed to make representations (s. 8(12))
YES
Notice of hearing (s. 8 (11))
NO
Does OMB still feel appeal insufficient?
YES
OMB hearing (s. 8(11))
OMB dismisses appeal
OMB dismisses appeal
Municipal decision on complaint confirmed
OR
OMB amends charge (s. 8(13))
Municipality pays refund

8.3 Powers of the OMB

The OMB is not obligated to hold a hearing if it is of the opinion that the complaint is insufficient. However, the OMB cannot dismiss a complaint, without first giving the complainant an opportunity to better document the complaint.

If a hearing is held, notice shall be given to the municipality and the owner. After hearing the evidence the OMB may make any decision that council could have made? In the first instance, this means that the charge could be upheld in whole or amended.

8.4 Refunds

Where the charge is amended, either directly by the municipality directly or by order of the OMB, the municipality shall immediately refund the difference between the development charge paid and the amended charge. Subsection 18(1) of the Act requires the municipality to pay interest on the refund, to be calculated in the manner established in section 13 of Ontario Regulation 725/89.

The regulation states that the interest rate may be established in one of two ways. It may either be the same rate for the entire period of the by-law, fixed on the day the by-law comes into force, or it may be adjusted quarterly on the first business day of January, April, July and October. In either approach, the rate should not be less than the Bank of Canada rate.

8.5 Time Limits on Complaints

There is a limit on the time within which owners can file a complaint. No complaint can be filed after 90 days after the charge was paid. However, section 9 of the Act provides several options in determining the time that development charges are payable. These include:

- the date the building permit is issued;
- the date a subdivision agreement is signed (in the case of a limited number of specified services); or,
- the date specified in an agreement under subsection 9(4) (i.e. payment before building permit stage) or subsection 9(8) (i.e. payment after building permit stage).

9. WHEN IS THE CHARGE DUE?

The dates on which development charges are payable are dealt with in section 9 of the Act. Under most circumstances development charges will be paid on the date a building permit is issued. In fact, a municipality may withhold a building permit if all charges are not paid, including any educational development charges. However, there are several important exceptions to this general rule which are intended to provide a significant degree of flexibility regarding the timing of payments.

9.1 Early Payments

There are two provisions in the Act which permit payments to be made earlier than the building permit stage. The first, found in subsection 9(3) permits municipalities to collect development charges for specified services (i.e. sewer, water, storm drainage, transportation and electrical or energy services) at the time that a subdivision agreement is signed. Clearly, this provision only applies to subdivision agreements under section 50 of the Planning Act, 1983 and does not apply to the other types of development mentioned in section 3 of the Development Charges Act for which a development charge may be imposed. If municipalities wish to collect at this stage, they must specify this arrangement in their development charge by-law. Although the collection would be at the point when a subdivision agreement is signed, it should be noted that the municipality does not require the agreement of the owner to collect at this time for the services mentioned. Agreement of the owner is required, however, for early payments under subsection 9(4).

Under subsection 9(4), municipalities may also enter into agreements, with owners providing for the payment development charges at a earlier point than the building permit stage or even before signing of a subdivision agreement. However, if such an agreement is entered into, the development charge payable is the charge in place on the date the payment is due, as provided in the agreement. The payment by the owner extinguishes the development charge obligation. For example, if the development charge is increased between the time it is paid and the time that the owner applies for a building permit, the municipality is not entitled to charge the owner for the difference.

The advantage of this provision for the developer is that it removes a degree of uncertainty. The charge is known early on and cannot be increased once it has been paid. For the municipality, the advantage is that it has the revenues at an early date and is free to invest them. Furthermore, if the development should be scaled up to a higher density, subsection 15(2) of the Act permits additional charges to be imposed if there is an increase in the demand for services arising from the changes.

Once a developer has entered into an agreement for early payment with the municipality, the responsibility to pay early is between that developer and the municipality and cannot be transferred to a subsequent owner if the land is sold. If the land is sold prior to the development charges being paid, the charges payable remain the responsibility of the owner who signed the agreement. This owner would attempt to recover the charges in the sale price of the land because the new owner's obligation to pay (on existing development plans) has been cancelled. In a similar way, credits given under sections 13 or 14, which would have been deducted from the development charge owing, are also not transferable to a subsequent owner.

9.2 Later Payments

The Act also provides for the payment of development charges after the building permit stage. In this case, the building permit has already been issued so the municipality cannot ensure compliance by withholding the permit. This is why late payments must be governed by an agreement between the owner and the municipality.

10. COLLECTION

The provisions relating to collection of development charges are found in section 10 of the Act. Although upper tier municipalities are not prohibited from collecting development charges. The general rule is that lower tier municipalities will collect all development charges. This includes their own charges, those of the upper tier, and all school boards which have imposed education development charges. Lower tier collection reduces administrative duplication. In addition, lower tiers can collect the charges more readily because they are often linked to issuing of building permits in almost all cases the responsibility of the lower tier.

Since lower tiers will collect charges for other parties, and these charges may be due at various times, there is a requirement for communication and coordination of effort to ensure a smooth collection process. This communication is provided for in the provisions of the Act.

The Act requires the treasurer of an upper tier municipality which imposes a development charge to certify to the treasurers of all lower tier municipalities where a charge will apply; that a charge has been imposed; the amount of the charge; the manner in which the charge is to be imposed; and when the charge is due. To avoid confusion, upper tier treasurers should certify the entire charge owing, regardless of whether they intend to collect part of the charge themselves.

10.1 Lower Tier Collection

No problems should be encountered where lower tier municipalities collect their own charges, except in the very rare case where the upper tiers issue the building permit. In such situations there must be coordination between the two levels of government to ensure that building permits are not issued prior to the payment of all development related charges, including those for education purposes. To achieve this, the Act requires the chief building official in the upper tier municipality to certify to the treasurer of the lower tier municipality that all applicable law has been met within the meaning of the building code, except the payment of development charges. Upon payment of the charge, the treasurer of the area municipality shall certify to the chief building official that the charges have been paid. At that point, the chief building official can issue the building permit.

This scheme, which involves a two way communication process, is based upon lower tier collection of the charges. In cases where the upper tier issues the building permit, the process can be simplified by using the provisions of subsection 10(7). If lower tier municipalities agree, the upper tier can directly collect all relevant development related charges. Where this is done, the upper tier should remit the revenues to the lower tier and school boards on or before the 25th day of the month following the month in which the charge was collected.

10.2 Upper Tier Charges

As the discussion on payment due dates indicated, there are four times when payments can be due. These include:

. signing of subdivision agreement for certain services;
. building permit stage;
. earlier than building permit stage by agreement; and
. later than building permit stage by agreement.

Levies will most often be collected at the building permit stage by the lower tier municipality which issues the permit. However, upper tiers may directly collect the levies in the other three instances when they are not paid at the building permit stage. For example, if an upper tier signs a subdivision agreement, it may collect development charges for certain services directly at this point if it has made proper provision in its by-law. If this option is used, the upper tier treasurer must certify to the lower tier treasurer that the charge has been paid. Similarly, if the upper tier municipality and a developer agree that the payment of the charge will be later than the building permit stage, the upper tier municipality may collect it directly.

Direct collection is an option for the upper tier municipality. If it chooses to collect directly, however, there is an obligation to certify to the treasurer of the lower tier municipality that in each instance the charge has been collected.

10.3 Gross vs Net Charges

As noted above, the treasurer of the upper tier must certify to the treasurer of the lower tier that the upper tier has imposed development charges on land within the lower tier and the amount of the charge. In certifying the amounts imposed, care must be taken to avoid confusion which can arise as to whether the amounts reported by the upper tier treasurer are total upper tier charges or charges net of the amounts collected directly by the upper tier (i.e. the amounts remaining to be collected by the lower tier).

Example:

Total Upper Tier Charge	$6,000
Amount collected directly by upper tier	$3,000
Amount for lower tier to collect	$3,000

The upper tier treasurer may certify that the amount owing on a given property is $3,000, since this is the net amount of the charge which the lower tier must collect. On the other hand, it could be that the upper tier treasurer might certify that the amount is $6,000 since this is the total charge. If the former course is followed, confusion could arise when the upper tier treasurer directly collects the upper tier share at the subdivision agreement stage because, at that point, there will be a certification to the lower tier treasurer stating that a charge of $3,000 has been collected. Unless care is taken to avoid confusion, the lower tier treasurer may interpret this to mean that no charge needs to be collected by the lower tier since the amount collected equals the charge that was imposed, according to the information originally provided by the upper tier treasurer. To avoid this problem, it is expected that the upper tier treasurer will certify in the first instance that the charge is $6,000. When the upper tier treasurer collects $3,000 at the subdivision agreement stage, it will be clear that there still remains an additional $3,000 to be collected at the building permit stage by the lower tier municipality.

11. NON-PAYMENT OF DEVELOPMENT CHARGES

In most instances, municipalities will be able to protect themselves from non-payment of development charges by withholding building permits until the charges are paid. However, there may be cases where building permits have been issued, perhaps by mistake, without the charges being paid. Where it is a lower tier charge, the charge shall be added to the tax roll and collected from the developer as taxes. In cases where an upper tier charge remains unpaid after the due date, the upper tier treasurer shall so certify to the lower tier treasurer and the amounts will be added to the tax roll and collected by the lower tier treasurer as taxes.

12. CREDITS

The Act deals with credits granted after a development charge by-law (section 13) has come into force and those granted prior to the coming into force of a by-law (section 14). Within section 13, some types of credits can be charged against a development charge reserve fund and others cannot.

12.1 Credits for Services in Lieu of a Development Charge

If a municipality wishes to accept the provision of services in lieu of as development charge, it must make provision for this in its by-law. Once this is done, it is at the municipality's discretion whether it will permit a developer to provide services in lieu of all or any portion of a development charge (subsection 13(1)). Where services are permitted, they must be for services which are identified in the development charge by-law. Once a municipality has agreed to permit a developer to provide services in lieu, it must provide a credit. The Act stipulates that the credit must be equal to the reasonable cost to the owner of providing the service. In practice, municipalities and developers will often stipulate the size of the credit in the agreement.

The credit can be applied to all or part of the development charge and is not restricted only to the charge pertaining to the service which is being directly provided. Credits under subsection 13(1) should be made from development charge reserve funds established under section 16, subject to the following conditions:

- the credit must be only for the net growth-related capital cost;
- the credit shall be for the provision of a service designated in a development charge by-law;
- a credit may not exceed the total amount of the development charge otherwise payable (subsection 11(1) of Ontario regulation 725/89); and
- the credit shall be for that portion of a service built to the prevailing standard (subsection 11(2) of Ontario regulation 725/89).

Example:

Assume a developer owes development charges of $4.5 million as indicated in the table below. If the municipality permits the provision of an arena, valued at $3 million, this amount is applied against the entire $4.5 million charge owing and not just against the $500,000 portion attributable to arenas. Therefore, the developer supplies a $3 million arena plus $1.5 million in cash. Allocating the $1.5 million in cash among the other services leaves a net municipal position as follows:

	OWING	PAID	NET MUNICIPAL POSITION
sewer	1,000,000	375,000*	(625,000)
water	1,000,000	375,000*	(625,000)
roads	1,000,000	375,000*	(625,000)
arena	500,000	3,000,000**	2,500,000
other	1,000,000	375,000*	(625,000)
TOTAL	4,500,000	4,500,000	0

* cash payments allocated proportionately
** value of payment in lieu of service

In this example, the provision of the arena means that there is a surplus of $2.5 million in the reserve fund for the arena and a deficit of $625,000 in each of the other reserve funds which exactly offsets the surplus in the arena fund. Development charges for the arena of $2.5 million will continue to be collected from other subsequent developers and will be applied to the other 4 funds, eliminating their deficits.

The Act does not stipulate how the credit shall be implemented. Municipalities may decide to have a moratorium on all development charges against this developer until $3 million credit is exhausted, charging 100% of the development charge on the remaining development. Alternatively, it may wish to apply the credit on a pro rata basis as development proceeds. In the example above, the developer would pay 33% of the development charge otherwise payable on each property.

As noted above, a credit under subsection 13(1) is applied against a development charge which would otherwise be payable. Credit calculations will commonly be based upon assumptions about the number of units to be constructed. For a variety of reasons, the number of units actually constructed may differ from the assumption. This means that the amount against which a credit is to be applied is not known with absolute certainty until the lands are fully developed. To use the example above, if the development which actually occurs is of a much lower density than originally anticipated, it may be that total development charges will amount to only $2.5 million. The arena was valued at $3 million and may have been constructed prior to the full development of the area. In such a case, difficulties could arise since the legislation prohibits development charge reserves in excess of the amount of the development charge payable. Although a credit could

be paid under subsection 13(2), a municipality might not wish to grant the additional credit. This potential problem highlights the importance of constructing payment in lieu agreements in which all parties are aware of how changing circumstances (e.g. change in the nature of the development, change in the quantum of the levy) will affect the credit calculation.

12.2 Credits for Services Not Included in a Development Charge

Subsection 13(2) allows municipalities to enter into agreements with owners to provide services and to grant credits for oversizing or services. However, such services are not services in lieu of a development charge, since they are "additional to or of greater size or capacity than is provided for in a development charge by-law." They are, therefore, outside the scope of the development charge calculation. To use the example of the arena above, assume that prevailing standards would permit construction of an arena valued at $2.5 million. The proposed arena was valued at $3 million. The credit granted under subsection 13(1), which would be applied against a development charge reserve fund, could be up to $2.5 million, provided that this did not exceed the total development charge. Subsection 13(2) permits the municipality to grant a credit for the additional $500,000, if it wishes. However, subsection 13(3) prohibits this credit from being applied against a development charge reserve fund since it is for a level of service beyond what is provided for in the development charge by-law. Therefore, the credit must be met out of general revenues. Once built, the new arena serves to raise the prevailing standard for arenas and permits higher development charges for such facilities in the future if council adopts the higher standard.

12.3 Credits for Charges Paid Under the Planning Act

Credits for charges paid under the Planning Act are dealt with under subsection 14(1). The intent of this provision is to ensure that owners do not pay charges twice for the same properties - once under the Planning Act and once under the Development Charges Act. To ensure that this does not happen, the Development Charges Act stipulates that owners shall receive credits for the amounts they have paid for development under section 50 or 52 of the Planning Act, 1983 or a predecessor thereof.

It should be noted that section 14 does not preclude a situation where an owner may be forced to pay a higher charge under the Development Charges Act than the charge which was in place at the time the subdivision agreement

was signed. Each case very much depends on the precise language of the individual agreement. For example, an agreement may say that an owner will pay $5,000 per lot. In this case the amount is set and is not affected by a development charge by-law passed under the new legislation. On the other hand, the agreement may say that the owner will pay whatever levy is in place when a building permit is issued. If a new development charge by-law has been passed, it is the quantum set out in that by-law which will determine the charge payable. The charge will be offset by any amounts already paid, but such payments do not extinguish an owner's obligations.

12.4 Credits for Services in Lieu Under the Planning Act

Just as credits must be given for development charges paid under the Planning Act, so too must credit be given where services have been provided in lieu of the payment of all or part of a development charge. The credit shall be equal to the reasonable cost to the owner of providing the service or the amount specified in the agreement. This provision differs somewhat from the provision of credits under subsection 13(1) in that the amount of the credit is not tied to the prevailing service standard in the municipality. Given that the agreement to provide services in lieu of development charges was made under the Planning Act and before the coming into force of a by-law under the Development Charges Act, it was not considered appropriate to impose retroactively the provisions under the new legislation for calculating credits.

12.5 Credits for Heavy Load Charges

Subsection 14(3) also attempts to avoid double charging by requiring municipalities which impose heavy load charges under section 215 of the Municipal Act, section 4 of the City of Ottawa Act, 1960-61 or section 1 of the City of Toronto Act, 1961-62, to deduct these amounts from their development charge on properties which are subject to both charges.

12.6 Conflicts

Since development charges will be imposed under both the Planning Act and the Development Charges Act for several years, there is obvious potential for conflict between the provisions of the two Acts. Subsections 14(4) and 14(5) deal with this issue by maintaining the integrity of all existing agreements signed by the municipality. Subsection 14(4) stipulates that an existing agreement signed under section 50 or 52 of the Planning Act, 1983

has priority wherever there is a conflict between the provisions of an agreement and the Development Charges Act. This means, for example, that credits provided under the Planning Act, for charges paid or services provided in lieu of a charge, will continue in force even if they conflict with the provisions of the Development Charges Act.

Subsection 14(5) extends this priority to any other existing development agreement between a municipality and owner. Since the legislation allows existing agreements to remain in force, it is possible that a municipality may still be collecting charges under the Planning Act for years into the future in cases where development is proceeding at a slow pace. Although this means that charges may be collected under two different Acts for some time, the alternative was to declare all previously negotiated agreements null and void. This approach was considered both unacceptable and unnecessary.

13. MULTIPLE APPROVALS

As noted above, section 3 of the Act sets out a wide range of activities which are deemed to be development. These include such things as subdivision agreement approvals, approval of a minor variance and the issuance of a building permit. In most cases, a particular project will meet the definition of development under several of these categories. The effect of section 15 is to prevent the imposition of a development charge each time a project meets one of the criteria in the definition of development. However, where subsequent approvals have the effect of increasing the need for services beyond the level required by the initial approval, the development charge may be increased to reflect the greater need for services.

14. RESERVE FUNDS

Section 16 requires that payments received by a municipality shall be maintained in a separate reserve fund or funds and shall only be used to meet the growth-related capital costs of those services designated in the development charge by-law. This applies even in cases where funds have been re-allocated to other uses as discussed below.

Subsections 165(2) and 165(3) of the Municipal Act apply to the establishment of reserve funds under this Act. Subsection 165(2) permits municipalities to invest the

funds in such securities as a trustee may invest in under the Trustee Act. Earnings derived from the investment shall form part of the reserve fund. Subsection 165(3) allows municipalities, by by-law, to maintain a consolidated account instead of separate accounts for each service.

15. TREASURER'S STATEMENT

Section 17 of the Act requires the municipal treasurer to furnish annually a statement in respect of each reserve fund established under section 16. This annual statement must be made on or before a date specified by council. The information to be included in the statement is set out in section 12 of Ontario Regulation 725/89. See Appendix 2 for a sample form at which can be used.

16. PAYMENT OF INTEREST

Where a municipality is required to reimburse an owner for all or part of a development charge, the municipality shall pay interest on refunds. Refunds may be required because:

- a by-law has been repealed in whole or in part by the OMB (subsection 5(3));
- a by-law has been amended in whole or in part by the OMB (subsection 5(5)); or
- a complaint has been made regarding the improper application of the development charge by-law (subsection 8(13)).

Interest is to be calculated from the time the development charge is collected to the time that the refund is made. The interest calculation must reflect the fact that charges are collected at various times. For example, if a reduction was made to the charge for a sewer plant and a fire hall, it might be that the sewer charge was paid at the signing of a subdivision agreement and the fire hall charge paid at the time the building permit was issued. The calculation of interest would take into account when the different charges were paid. For example, if the ÔMB were to reduce the sewer component of a development charge, and this was collected at the time a subdivision agreement was signed, the interest should be calculated from that date.

Once a by-law comes into force, (the Bank of Canada rate on that day establishes the initial minimum rate which will apply to all refunds). Municipalities then have the

option of fixing this rate for the term of the by-law or of adjusting it on a quarterly basis. Once a municipality makes adjustments, it must continue doing so for the rest of the term of the by-law on the first day of January, April, July and October regardless of whether the Bank rate rises or falls.

17. REGULATIONS

Section 19 empowers the Lieutenant Governor in Council to pass regulations on a number of matters. For further information and clarification, reference should be made to Ontario Regulation 725/89. Wherever practical, the provisions of the regulation have been discussed above in the relevant sections. The main exception to this is the provisions relating to methodology, which are not detailed above.

17.1 Methodology (Subsection 19(a))

Appendix 1 offers a simple description of the steps involved in calculating a development charge. It deals with each of the following aspects of the regulation:

- eligible capital costs (section 1)
- levies for services not currently provided (section 2)
- prevailing standards (section 3)
- maximum time frame (section 4)
- allocation of costs to classes of development (section 5)

17.2 Intensification Exemption (Subsection 19(b))

The Act grants exemptions from development charges to certain types of housing intensification projects. Intensification refers to the creation of additional units on existing housing. Intensification does not include demolition of existing units to make way for higher density housing.

An owner may add one or two additional units without incurring a development charge to a single detached dwelling unit, provided that the total gross floor area above grade does not exceed that of the existing dwelling.

A single unit may be added without incurring a development charge in the case of semi-detached or row housing, provided that the total gross floor area above grade does not exceed that of the existing dwelling.

In the case of any other residential dwelling, such as apartments, a single unit may be added without a development charge provided that the addition's total gross floor area above grade does not exceed that of the smallest unit in the building.

Section 6 of the regulation should be consulted for precise definitions for the following terms: grade, gross floor area, semi-detached or row dwelling, and single detached dwelling.

17.3 Ineligible Services (Subsection 19(c))

The Act permits the Lieutenant Governor in Council to specify municipal services for which a development charge may not be imposed. As Ontario Regulation 725/89 was originally approved, no municipal services were prohibited from being funded by development charges.

17.4 Indices (Subsection 19(d))

Development charges may be adjusted by a cost index if such indexing is provided for in the by-law (see clause 3(4)(a) of the Act). The regulation specifies that the adjustment may be done annually or semi-annually based upon one of the following indices:

. Southam Construction Index
. Engineering News Record Cost Index
. Statistics Canada, Construction Price Statistics

17.5 Notice of Public Meeting (Subsection 19(e))

As discussed above, council must hold at least one public meeting, prior to passing a development charge by-law, to inform the public about the particulars of the proposed by-law.

Section 8 of the regulation stipulates the manner in which notice is to be given. Municipalities may inform each individual land owner by personal service or by mail. This might be practical where the lands subject to a development charge are held by a small number of people. However, in most cases, municipalities will choose to inform everyone by publishing a notice in a newspaper of general circulation.

17.6 Notice of Passing of By-Law (Subsection 19(f))

In addition to notice of public meetings prior to the passing of a by-law, the Act also requires notice to be

given within 15 days after a by-law has been passed, not 15 days after it has come into force. The giving of notice of the passing of the by-law marks the beginning of the appeal period, which lasts for 20 days from the date that notice is given. For this reason, the notice shall indicate the last day to file an appeal.

Section 9 of the regulation specifies the manner in which notice is to be given and to whom. Regarding the manner, the same options exist as for giving notice of a public meeting described above. Notice can either be given to individual owners by personal service or by mail, or to the general population by publishing a notice in a newspaper of general circulation. The difference between the two processes is that notice of the passing of a by-law must utilize a special form (Form 1) found at the end of Regulation 725/89.

Giving notice of the passing of a by-law differs from giving notice of a public meeting in another important respect. Regarding notice of the passing of a by-law, the regulation lists specific individuals, agencies and local governments which must receive notice. These include:

- every person or agency which has requested in writing to be notified and has provided a return address;
- the clerk of the upper tier municipality, in the case of a by-law passed by an area municipality;
- the clerk of all relevant area municipalities, in the case of a by-law passed by an upper tier municipality; and
- the secretary of every school board having jurisdiction in the area where the by-law is imposed.

17.7 Information Pamphlet (Subsection 19(g))

Section 10 of the regulation requires that each municipality with a development charge by-law to produce an information pamphlet setting out, in very general terms, the purposes for which development charges are being imposed, the schedule of development charges as found in the by-law, and the services for which the charges are being imposed.

The pamphlet must be updated whenever the by-law is amended or a new by-law comes into force. A new pamphlet must be produced within 60 days of the time that the new charges are known with certainty. This means 60 daya from the day a by-law comes into force if it is not appealed, or from the date that the appeal is dismissed or the by-law is altered by council pursuant to an order

of the OMB, or by the OMB directly.
A single copy shall be made available without charge to anyone upon request. However, a fee may be imposed to cover the costs of printing additional copies if anyone wishes more than one. Any person may make copies of the pamphlet and distribute them.

On or before the first day of March each year, the clerk shall provide a copy of the pamphlet to the Minister of Municipal Affairs setting out the development charges on the 31st day of December of the preceding year.

17.8 Calculation of Credits (Subsection 19(h))

See the discussion of section 13 credits above.

17.9 Treasurer's Statement (Subsection 19(i))

See the discussion of the Treasurer's statement above and in Appendix 2.

17.10 Interest Rates on Refunds (Subsection 19(j))

See the discussion of interest rates on refunds above.

PART II: FRONT-END FINANCING

18. INTRODUCTION

Before the introduction of the Development Charges Act, there was no clear general legislative authority for front-end agreements. Part II of this Act provides a legislative framework for municipalities and developers to enter into front-end financing agreements. The legislation has been written very broadly so as to allow wide scope for municipalities and developers to negotiate mutually acceptable agreements, but within a set of clearly defined rules that protect the interests of all parties.

Front-end financing involves a situation where a developer or developers are required to construct capital works at their own expense which will be of benefit to all future landowners within a defined area. This upfront payment will enable the development to proceed at an earlier time than the municipal servicing would normally permit. These capital works generally have involved sewer, water and roads but, with this legislation, can involve other municipal services as well. The municipality will recover these costs from the landowners within the defined area if and when they develop, and these revenues will be used to pay the front-end developers in the agreed manner. If all development proceeds as anticipated, the front-end developer will be compensated for the benefits conferred on others through the installation of these services. The municipality benefits by receiving the services at no cost to its existing ratepayers, no impact on its debt capacity and without the potential cash flow problems which can result when facilities are financial through development charges.

Although the municipality assumes no financial obligation for the capital construction in this arrangement, it does normally take over responsibility for the cost of operation of the services once they are installed. There is no obligation on the part of the municipality to fully reimburse the front-end developer for the benefits conferred to others if the rest of the benefitting lands are not developed or are developed at lower density than was envisioned. However, the municipality is obligated to spend the front-end payments on only the services specified in the agreement, to collect from benefitting owners if and when development occurs and to reimburse the front-end developer as set out in the agreement.

19. DEFINITIONS

For the most part, the definitions for Part I (municipal development charges) are utilized in Part II of the Act as well. However, there are four definitions which relate exclusively to front-end agreements require special consideration.

19.1 Benefiting Area (Section 1)

This is the area specified in a front-end agreement which will receive a benefit from the installation of services by the front-end developer. The area must be defined by a map, plan or legal description and must be incorporated into the actual agreement.

19.2 Front-End Payment (Section 1)

This refers to the payment made to a municipality by a developer who enters into a front-end agreement. It is to cover the costs of the front-end services defined in the agreement and may be in addition to a development charge that an owner is required to pay. All front-end agreements will require a front-end payment, except where a developer chooses to install the services directly.

19.3 Front-Ending Agreement (Section 1)

The statutory requirements of a front-ending agreement made under section 21 of the Act are dealt with below.

19.4 Services (Section 1)

A service is any service referred to in a development charge by-law or a front-end agreement. A front-end agreement must list all the services which are to be provided by a front-end developer. The list could include any municipal service considered by both parties to be required at this early stage, whether or not it is currently being provided by the municipality and whether or not it is included in a development charge by-law.

There are three distinct categories of services that could be provided by a developer for which front-end payments may be made.

The first category includes all services designated in a development charge by-law. This is very important since, as discussed below, only the cost of services designated in a development charge by-law can be collected from benefiting owners who are not party to the front-end agreement.

The second category includes services provided through a front-end agreement but not included in a development charge by-law, either because the service provided is not growth related or is not currently being provided to existing ratepayers, or because council chooses not to include them (e.g. the municipality has a development charge for sewer, water and roads only but both parties agree to include an additional arena in the front-end agreement). The cost of supplying these types of services cannot be recovered from the landowners within the benefiting area alone.

The third category includes those services listed under subsection 3(7) which are internal to a particular project. Internal services are those which developers normally install at their own expense and therefore are not services for which a development charge by-law can be imposed.

19.5 Benefiting Owner (Section 20)

When developers agree to provide front-end payments, the services provided will confer benefits on other property owners who are not a party to the front-end agreement. These other owners are defined as benefiting owners in the legislation.

For the purposes of the discussion on front-end financing, the term "front-end developer" will be used to refer to any owner who enters into a front-end financing agreement with a municipality.

20. CONTENTS OF A FRONT-END AGREEMENT (Section 21)

A municipality must have in place a development charge by-law before it can enter into a front-end agreement. Subsection 21(2) defines the minimum requirements which a front-end agreement must contain. Each will be dealt with in some detail.

20.1 Services

The agreement must specify the services for which the front-end payment is being made or which the front-end developer will install directly. As indicated above, there is no limit on what services can be included.

There is also no limit on the quality of the service that can be provided. However, if a municipality intends to impose a development charge to collect the benefiting owner's share, the development charge must conform to the

provisions of Part 1 of the Act and the regulation to it. This means, among other things, that only the costs of providing a service to the prevailing standard in the municipality can be incorporated into a development charge. Any remaining balance can only be raised through area rates or general revenues applied against all ratepayers.

20.2 Estimated Cost

The agreement shall include estimates of the cost of providing the services. If the actual costs incurred are less than the payments made based on the estimates, the municipality is obligated to refund any difference. The mandatory provisions of the Act do not deal with the situation where costs exceed the estimates. However, developers and municipalities can deal with such matters in the agreement if they wish.

20.3 Apportionment of Front-End Costs

The estimated cost of providing the services constitutes the total front-end payment. In the simple case of a single front-end developer, this obligation is assumed by that developer. In cases where there is more than one front-end developer, the agreement must stipulate the basis for sharing the costs of services among the front-end developers. They may agree to share costs equally, or to apportion costs on the basis of the number of units each is developing, or on some other basis such as area or benefit received.

20.4 Agreement to Make a Front-End Payment

The front-end developers must agree to pay immediately to the municipality the actual costs it incurs installing the services specified in the agreement. This provision ensures that a municipality will have the necessary funds when payments are required by the contractor installing the facilities.

20.5 Reimbursement

The municipality must agree to reimburse the front-end developer if the actual costs of providing the service are less than the amounts paid. In the case of two or more developers, reimbursements shall be made in the same proportions as the original payments.

20.6 Benefiting Area

The area which benefits from the provision of the front-end services must be clearly established in the agreement in the form of a map, plan or other legal description.

20.7 Services Covered by a Development Charge By-Law

An agreement shall identify those front-end services for which a development charge may be imposed. Only the cost of those front-end services for which a development charge is imposed can be collected from benefiting owners when they develop their lands. This provision ensures that developers, whether inside or outside of the benefiting area, are all paying for the same set of services to the same standards.

A front-end agreement may include services which can not be included in a development charge by-law. The municipality may agree to reimburse the front-end developer from its general revenues, reserves or reserve funds. Alternatively, the parties may also agree that the front-end developer will not be reimbursed at all. For example, if a municipality imposes a development charge by-law for sewer, water and roads only, it may nevertheless enter into a front-end agreement in which a developer agrees to supply an arena in order to make the proposed development more attractive. In such a case, the developer has three options:

- assume the full costs of the arena;
- negotiate with the municipality to be reimbursed for all or part of the costs from revenue sources other than development charges; or,
- negotiate with the benefiting owners directly for partial reimbursement.

In this case, the municipality is not free to offer the developer a credit against future development charges, since the arena is a service which is not designated in a development charge by-law. By the same token, the arena is not subject to any provisions of the regulations under Part I of the Act. For example, the prevailing standard provision of section 3 of the regulation would not apply. However, construction of the arena would have an impact on section 3 in the future by making it possible for the municipality to include arena services as part of the local prevailing standard, though inclusion in its development changes by-law.

20.8 Local Services

The agreement shall specify if any of the services are local services as described in subsection 3(7) of the Act. These local services are normally installed directly by developers at their own expense and are not eligible for reimbursement.

20.9 Benefiting Owner's Share

The benefiting owners must pay their share of the costs of the services which are covered by a development charge by-law (i.e. those services listed in paragraph 20.7 above). The agreement must stipulate the manner in which the benefiting owners' share is to be calculated with respect to the services for which development charges are imposed.

Care must be taken in calculating the benefiting owner's share, whether an average costing approach or a site specific costing approach is employed within the benefiting area. One of the most likely reasons that a benefiting owner would appeal the terms of a front-end agreement would be that the owner's share was too high relative to the benefit received from the front-end services.

20.10 Estimating Costs of Services Provided Directly

Front-end developers may install services directly instead of making a front-end payment. In these cases, a municipality must agree to use the reasonable cost to the owners of installing the services when it determines the amounts to be shared by the benefiting owners.

20.11 Benefiting Owners' Payment

The municipality must agree to require each benefiting owner to pay their share as determined in paragraph i above if and when the benefiting owner develops those lands.

20.12 Time Period

Each agreement must specify a time period during which it is to be in force. Depending on the nature of the services being provided under a front-end step agreement (e.g. an arena versus a water system), there may be concerns that too long a time period would force benefiting owners to contribute toward the capital costs of building a facility that may be fully depreciated and/or in need of major repair.

20.13 Summary

The following are the important components of a front-end agreement:

- list of services to be installed or paid for by front-end developer;
- description of the benefiting area;
- description of the manner in which the benefiting owners' share will be determined; and
- the agreement by the municipality to collect the benefiting owners' share if and when their lands are developed and to pass this on to the front-end developer.

It is important to note that these provisions represent a minimum requirement for a front-end agreement. There are many issues which municipalities and developers may wish to consider and to include that go beyond these provisions. For example, the minimum provisions say nothing about how the parties should deal with cost overruns for front-end services or whether the benefiting owners' share should be recalculated if the development of the area proceeds in a different way than originally envisioned.

20.14 Optional Components

In addition to the provisions set out above, which are mandatory, a front-end agreement may provide that the front-end payment include the reasonable costs to the municipality of administering the agreement. This includes the costs of consultants and studies required in the preparation of the agreement.

An agreement may also provide for the indexing of the payments required to be made by the benefiting owner.

21. NOTICE AND APPEAL OF FRONT-END AGREEMENTS (Section 21)

21.1 Notice

Section 22 of the Act requires a municipality to give notice of a front-end agreement. This may be done by mailing the agreement to all owners in the benefiting area or through publishing a notice in a newspaper with general circulation.

The notice shall explain the purpose of the agreement and state that it can be viewed in the office of the clerk during normal business hours.

21.2 Appeal

There can be numerous reasons for objecting to an agreement. For example, a benefiting land owner may feel that:

- the services in the agreement are inappropriate;
- the cost estimates are inaccurate;
- the method for apportioning costs among benefiting owners is inequitable; or that an owner should not be included in the benefiting area since the property will not receive a benefit.

Unlike a development charge by-law, which can be appealed by anyone, a front-end agreement can only be objected to by those within the defined area considered to be benefiting owners. An objection must be made in writing to the clerk of the municipality within 21 days of the date that notice was given. If no objection is filed within 21 days, the agreement is deemed to have come into force on the day it was fully executed.

If an objection is filed, the clerk shall immediately forward it to the Ontario Municipal Board. The Board will hold a hearing, unless it is of the opinion that the grounds for the objection are insufficient. In the latter case, the OMB can dismiss the objection without a hearing, but not before providing the objector with an opportunity to further substantiate his case. The Parties to the hearing would include the municipality, the front-end developers who signed the agreement and the benefiting owners who filed objections.

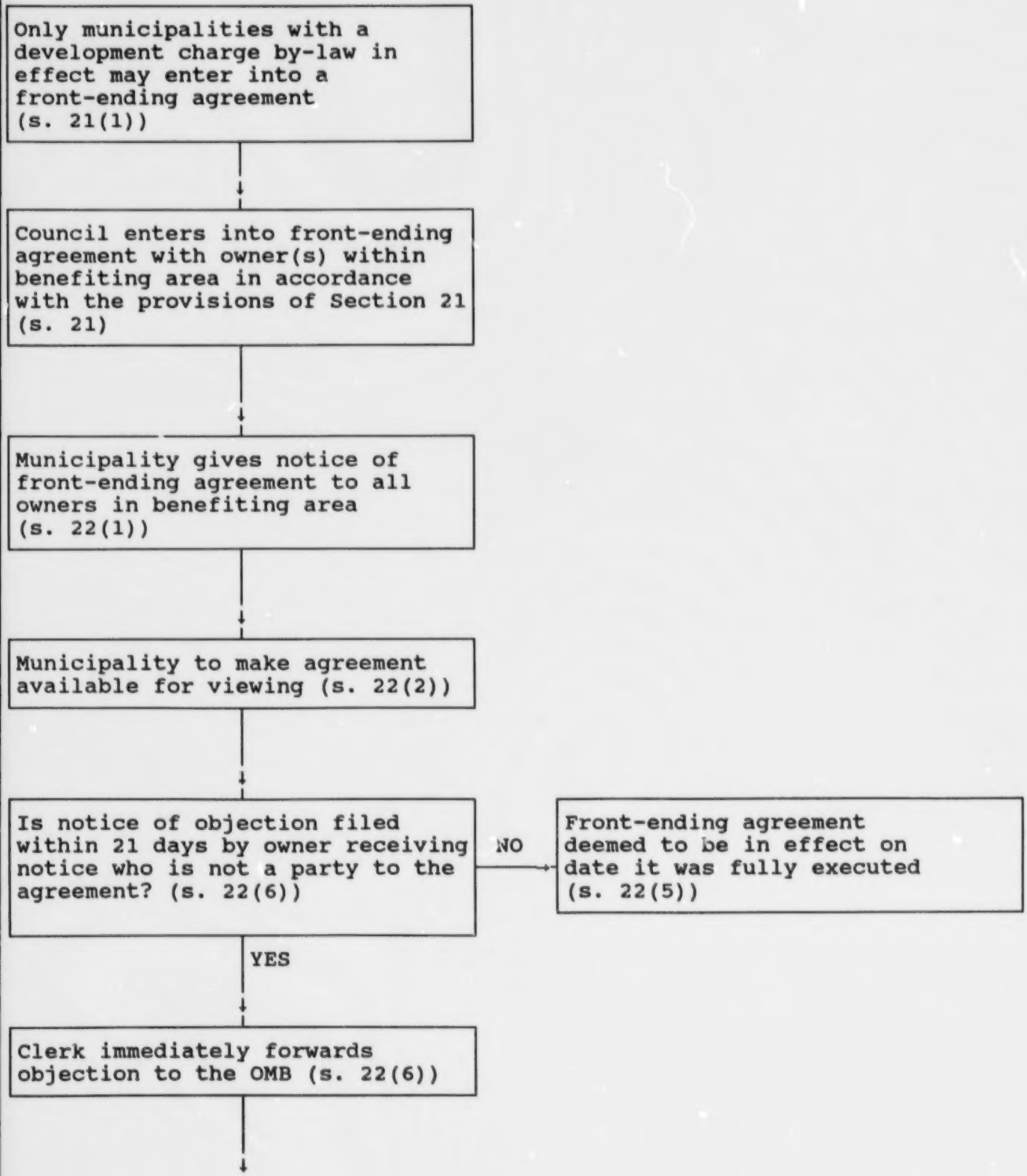
After a hearing is held, the OMB may:

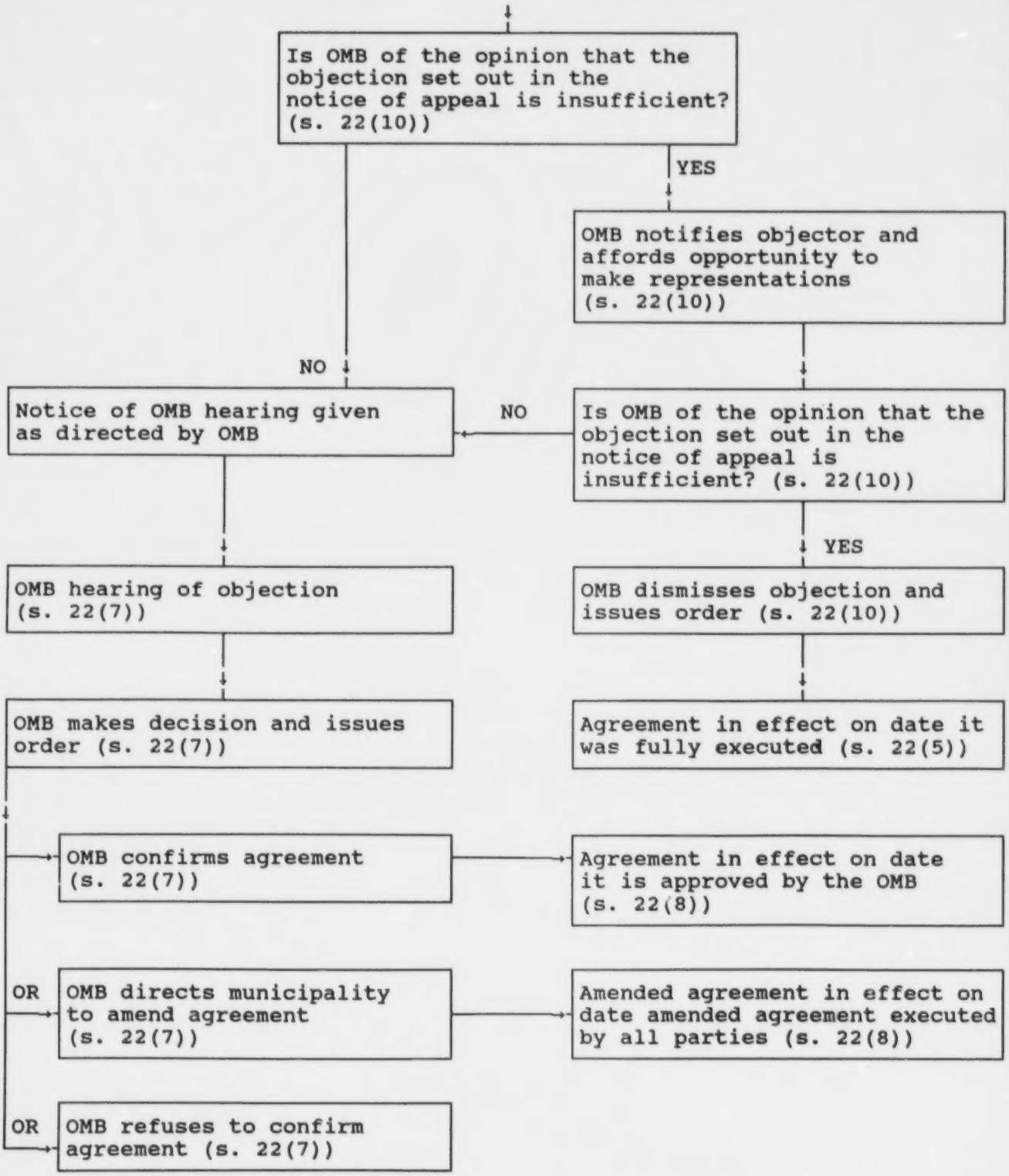
- approve the agreement;
- refuse to confirm the agreement; or
- order the municipality and front-end developers to make changes to the agreement.

If changes are ordered, the agreement comes into force if and when it is re-executed by the municipality and the front-end developers as ordered by the Board.

The following flow chart illustrates the appeal procedure, including the appropriate time limits.

Front-Ending Agreements




Is OMB of the opinion that the objection set out in the notice of appeal is insufficient? (s. 22(10))
YES
NO
OMB notifies objector and affords opportunity to make representations (s. 22(10))
Notice of OMB hearing given as directed by OMB
NO
Is OMB of the opinion that the objection set out in the notice of appeal is insufficient? (s. 22(10))
YES
OMB hearing of objection (s. 22(7))
OMB dismisses objection and issues order (s. 22(10))
OMB makes decision and issues order (s. 22(7))
Agreement in effect on date it was fully executed (s. 22(5))
OMB confirms agreement (s. 22(7))
Agreement in effect on date it is approved by the OMB (s. 22(8))
OR
OMB directs municipality to amend agreement (s. 22(7))
Amended agreement in effect on date amended agreement executed by all parties (s. 22(8))
OR
OMB refuses to confirm agreement (s. 22(7))

22. **SECTION 64 OF THE ONTARIO MUNICIPAL BOARD ACT NOT TO APPLY (Section 23)**

Section 23 permits front-ending agreements to come into force without prior approval from the OMB. Since the financial obligations under a front-ending agreement rest with the front-end developer in the first instance (e.g. payments for the installation of the services) and the benefiting owners in the second instance (e.g. to eventually pay for the services installed), the municipality's financial health and its debt capacity are not at risk.

However, this provision in no way impinges on the OMB's authority to approve various capital works projects and any long-term municipal borrowing required for front-ended projects.

23. **REGISTRATION OF AGREEMENT AND ENFORCEMENT AGAINST NEW OWNERS (Section 24)**

A front-end agreement may be registered against the lands in the benefiting area. This registration means that, when lands are being bought and sold, buyers will have sufficient opportunity to learn when searching title that there is a front-end agreement which applies to the land they are considering purchasing. Registration does not provide the municipality with any additional powers with which to enforce the agreement, it merely means that all purchasers will be afforded the opportunity to be aware that the lands they are buying are subject to a front-end agreement.

Section 24 of the Act allows a municipality to enforce the agreement against all subsequent owners of lands in the benefiting area. This applies to lands originally owned by the parties to the front-end agreement as well as lands of owners not party to the agreement.

Specifically, section 24 allows the municipality to collect front-end payments from future owners of lands originally owned by a front-end developer. The amounts to be collected from new owners will be governed by the proportions defined in the agreement for the original owners as required by clause 21(2)(c), adjusted by any payments the original owner may have made prior to selling the land.

Regardless of how many times title to a benefiting owner's land may change, a municipality is required to collect the benefiting owner's share, if and when the

land is to be developed. In addition, the subsequent developing owners of lands within the benefiting area would be required to pay the outstanding indexed amounts if the agreement so dictates.
It should be noted that while the agreement can be enforced against all future owners, new owners do not acquire a right to appeal the agreement if the appeal period has lapsed.

24. **COMPLIANCE (Section 25)**

Where there is a front-end agreement in place, no development which requires an approval listed in section 3 shall take place without complying with the provisions of section 26 which require a municipality to collect the benefiting owners' share before that owner develops.

25. **PAYMENT OF THE BENEFITING OWNERS' SHARE (Section 26)**

When benefiting owners develop their land, a municipality must require them to pay their share of those front-end service costs for which a development charge is imposed in the manner stipulated in the agreement.

There are several reasons why a municipality may not fully reimburse a front-end developer for 100% of the costs of all front-end services. Some of the front-end services may not be designated in a development charge by-law and cannot, therefore, be recovered from benefiting owners. Also, some benefiting owners may not develop their lands, or may develop them at significantly lower densities than anticipated.

26. **FUNDS RECEIVED FROM FRONT-END DEVELOPERS (Section 27)**

Under a front-end agreement, one or more developers will normally make upfront payments to a municipality to cover the cost of the services listed in the agreement. The exception to this occurs when developers install services directly at their own expense. Where payments are made, section 27 requires that they be paid into special accounts to be used only for collection of the costs of front-end services specified in the agreement, or for reimbursing the parties to the agreement if the cost of installation is less than estimated. In addition, since subsection 21(3) allows the costs of studies and administering the agreement to be included in the front-end payment, such accounts may also be used for this purpose.

Section 27 also requires that the municipality produce an annual statement for the parties to the front-end agreement stating the details of the payments made from the account, the balance remaining in the account, and additional payments, if any, that may be required from the front-end developers as set out in the agreement.

27. FUNDS RECEIVED FROM BENEFITING OWNERS (Section 28)

Section 28 requires that funds received from benefiting owners (i.e. paid under section 26) are paid into a special account. Since a front-end agreement will normally run for several years, problems can arise if the firms that were party to the front-end agreement move, reorganize or go out of business. The provisions of section 28 are intended to deal with these types of problems while protecting the interests of both the municipality and front-end developers.

When a municipality receives funds from benefiting owners, it shall inform all front-end developers by registered mail that funds are available to be paid and request directions as to what is to be done with the money. Upon receiving instructions, the municipality shall pay the funds over.

However, if no instruction is received within 90 days, the municipality may pay the money owing to that party into the Supreme Court. When the funds are paid into the Court, the municipality shall inform the party to the front-end agreement again that the money has been paid into the Court and the party must apply to the Court for its release. If the funds are not claimed by the party to whom notice was sent or an heir or representative of the party, the municipality may apply for the money after 12 months and the Court shall release the money to the municipality. The funds can be considered to be general revenues and may be spent accordingly.

Section 28 also makes it clear that the municipality is obligated to reimburse the front-end developer only when payments are collected from benefiting owners.

PART III: MUNICIPALITIES AND EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES

Part 111 of the Act (Education Development Charges) permits school boards to pass by-laws to impose education development charges. However, the Act confers several obligations upon municipalities regarding these charges. In general, municipalities will be required to:

- collect education development charges,
- provide and maintain proper statements for the revenues collected, and
- listen to and decide upon complaints regarding the application of education development charges.

This section of the guidelines discusses education development charges only to the extent that they affect municipalities. A detailed treatment of Part 111 of the Act has been produced by the Ministry of Education and may be obtained at the Government of Ontario Bookstore.

28. DEVELOPMENT (SECTION 30)

Although section 30 does not impose any obligation upon municipalities vis a vis education development charges, it is worth noting that the definition of development is the same as that used for municipal development charges and is closely tied to the planning and zoning processes which are controlled by municipalities.

Just as in the case of municipal development charges, certain housing intensification projects are also exempt from development charges (subsection 30(2)) for education purposes. However, the extent to which the exemption might apply depends upon whether such projects are permitted under municipal zoning by-laws and official plans.

Subsection 30(5) exempts municipalities from paying education development charges on lands owned by the municipality and used for municipal purposes.

29. WHEN DOES A BY-LAW TAKE EFFECT? (SUBSECTION 32(1))

Development charge by-laws for municipal purposes come into force either on the day they are passed or on a later date specified in the by-law. Education development charge by-laws come into force 5 days after the date of passage or at some later date specified in the by-law. Municipalities should ensure that they do

not collect education development charges during the 5 day period between the time a by-law is passed and the time it comes into force.

30. **APPEAL OF AN EDUCATION BY-LAW (Section 32)**

Education development charge by-laws can be appealed to the Ontario Municipal Board under a process which mirrors that used for municipal development charges. Municipalities have no role to play in this appeal process. However, in the event that the OMB orders a reduction in an education development charge, the municipality must be informed of all refunds made to developers by the treasurer of the education development charge account.

31. **WHEN ARE EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES PAYABLE? (Section 35)**

Municipal development charges are normally payable when a building permit is issued. However, some charges may be required at the signing of a subdivision agreement. In addition, developers and municipalities may enter into agreements for payment to be made either before the building permit stage or after. This degree of flexibility does not exist in the case of education development charges. Section 35 of the Act states that education development charges are payable <u>to the municipality</u> in which the development is situated on the day that a building permit is issued. Although the Act does not specify that it is the lower tier municipality which is to collect the charge, this should generally be understood to be the case since lower tier municipalities generally issue the building permits. The situation where the upper tier issues the building permit will be dealt with at the end of this section.

Subsection 35(3) also stipulates that the municipality is not required to issue a building permit unless that education charge has been paid. It is this link between the issuance of a building permit and the payment of a charge that necessitates municipal collection of education charges. Municipalities which issue permits without collecting the education charge could be liable for the uncollected amounts if a school board successfully launches a complaint under section 36.

32. CREDITS FOR SERVICES IN LIEU (Subsection 34(4))

As is the case with municipal development charges, developers can provide services in lieu of paying a charge. This process involves negotiations between the developer and all of the school boards with a development charge by-law. Where there is an agreement to provide services in lieu of an education charge, the school board or boards have an obligation to inform the municipality of the amount of the credit and the lands to which it applies.

33. COMPLAINTS (Section 36)

Since the municipality controls the development process, it is responsible for collecting the charge. When complaints arise regarding the improper application of an education development charge by-law, they must be directed in the first instance to the municipal council.

Under section 36, an owner or school board may complain in writing that there has been an error in the number of units used to calculate the development charge, or some other error has been made in applying the by-law, or in recording the credit granted to an owner who made a payment in lieu.

Where an error has been made to the detriment of an owner, the owner shall be reimbursed any overpayment from the education development charges account of the school board. To ensure that the municipality correctly adjusts the accounts it is required to keep under section 37, the refund is paid from the school board to the municipality and then to the owner.

Where an error has been made to the detriment of the school board, the additional funds required must be paid from municipal revenues. For example, if a development consists of 30 houses, but the municipality collects on the basis of 20 houses, the school board will lose the charge on 10 houses. If it complains, and council grants the complaint, or the OMB sides with the school board on appeal, the municipality must pay the education development charge on the 10 houses which were missed. However, subsection 36(6) stipulates that the municipality shall collect the additional amounts owing from the owner and shall remit these amounts to the treasurer of the education development charge. If an owner refuses to pay, section 39 requires the unpaid amounts to be added to the tax roll of the municipality and collected as taxes.

Complaints cannot be made after 90 days of the date the building permit is issued, or 90 days after the date an agreement is reached to provide services in lieu of a charge under subsection 35(4).

Section 36 allows for the appeal of council's decision on a complaint to the OMB. The procedures for an appeal are identical to those for a complaint on a municipal development charge which were discussed in Part 1, section 8.

34. DISTRIBUTION OF BY-LAW (Subsection 37(1))

Subsection 37(1) imposes an obligation on a school board which passes an education development charge, to submit a copy of its by-law to all municipalities within which it is to apply.

35. COLLECTION AND TRANSFER OF EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES (Subsection 37(4))

Subsection 35(1) establishes that an education development charge is payable at the time a building permit is issued. Subsection 37(4) requires a municipality to collect the charge when it is due and to deposit the amounts into the education development charges account on the 25 day of the month following the month in which it was collected. This means that a municipality may hold revenues from an education development charge for about 26 to 55 days, depending on when it was collected. Any interest made on short-term investment of these funds may be retained by the municipality.

36. TREASURER'S STATEMENT (SUBSECTION 37(5))

Each time that the municipal treasurer makes a deposit into the education development charges account, there is a requirement to submit a statement the 5th day of the month following the month the transfer was made. The statement shall include the information prescribed in section 14 of Ontario Regulation 722/89, which includes the following:

- the number of building permits issued for residential purposes on land subject to an education development charge,
- the location of the lands referred to above,

- the amount of money collected as a result of education charges on residential lands,
- the number of building permits issued on lands subject to a housing intensification exemption,
- the number of building permits issued in respect of commercial development on lands subject to an education development charge,
- the total declared value represented by the building permits, and
- the amount of money collected as a result of education charges on commercial lands.

The period to be covered by the statement is from the 25th day of the month before the preceding month to the 26th day of the preceding month. For example, all education development charges collected in the month of January must be deposited into the education development charge account by the municipal treasurer by February 25. Since a deposit was made in February, a statement would be required from the municipal treasurer by the 5th of March which would cover the period from January 26 to February 25. Amounts collected from January 1 to January 25 would have been reported on previous statements. If there were no previous statements, perhaps because the by-law came into force on January 1, then all amounts collected in January should be recorded in the first statement which would be March 5 at the latest.

37. UNPAID EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES (SECTIONS 39 AND 40)

As indicated above, education development charges are payable on the day that a building permit is issued. If for any reason a permit is issued and the charge has not been paid, the unpaid charge shall be added to the municipal tax roll and collected as taxes. The amounts collected shall be remitted to the treasurer of the education development charges account by the 25 day of the month following the month that they were collected.

38. **UPPER TIER BUILDING PERMITS (SECTION 41)**

In cases where the upper tier issues the building permit, the following sections shall apply to the upper tier rather than the lower tier.

Section	Content
subsection 32(7)	municipal treasurer's right to be informed if refunds are made after an appeal of an education development charge by-law.
subsection 35(1)	education charge payable when building permit issued.
subsection 35(4)	right of municipal treasurer to be informed of amount of credits in cases where service is provided directly in lieu of an education development charge.
section 36	complaints that the by-law was applied incorrectly.
sections 37 and 40	section dealing with collection and transfer of funds to the education development charges account.

PART IV: GENERAL PROVISIONS

39. EXISTING BY-LAWS AND RESOLUTIONS FROZEN

Section 44 of the Act prohibits the amendment of a council resolution or by-law dealing with development charges which was in effect prior to the coming into force of the Development Charges Act (i.e. November 23, 1989). Such a by-law or resolution remains in force until:

- it is repealed,
- a new by-law is passed under section 3 of the Development Charges Act, or
- November 23, 1991, whichever is earliest.

The provisions of section 44 do not apply to heavy load charges imposed under section 215 of the Municipal Act, section 1 of the City of Toronto Act, 1961-62, or section 4 of the City of Ottawa Act, 1960-61.

40. TRANSITION PROVISIONS

Section 45 of the Act prohibits municipalities from imposing development related charges under agreements passed pursuant to sections 50 or 52 of the Planning Act once they have passed a by-law under the Development Charges Act or once the two year phase-in period has expired on November 23, 1991. The exception to this rule is that section 50 or 52 agreements can continue to provide for the installation of local connections as defined in subsection 3(7) of the Act. These are services for which a development charge cannot be imposed since they are installed at the expense of the owner.

Any agreements under sections 50 or 52 of the Planning Act which are in effect when a municipality passes a development charge by-law or when the transition period is over will remain in effect. This means that charges may be collected for several years under both the Planning Act and the Development Charges Act, although no new charges can be imposed under the Planning Act after the earlier of the dates mentioned above.

41. APPEAL AND REFERRAL PROVISIONS

Any appeal of a development charge imposed under the Planning Act, 1983 prior to the coming into force of the Development Charges Act shall continue to proceed and be

heard based upon the case law that has evolved under the Planning Act. Although the Act is silent on the case where an appeal is launched after the coming into force of the Act, but prior to a municipality passing a development charge by-law under the new Act, it is intended that the right to appeal found in subsection 50(17) of the Planning Act would continue to apply until a municipality passes a by-law under section 3 or November 23, 1991, whichever occurs first. There should not be a period during the transition from the Planning Act to those of the Development Charges Act where charges cannot be appealed to the OMB based upon the Act under which the charges were imposed.

42. **COMMENCEMENT OF ACT**

The Act comes into general force on the day it received Royal Assent, which was November 23, 1989. However, as provided for in section 45, a specific municipality is not bound by the terms of the Act until it passes a development charge by-law under section 3 or November 23, 1991, whichever is earlier.

APPENDIX ONE

CALCULATING A DEVELOPMENT CHARGE

1. INTRODUCTION

Neither the Act nor the Regulation offer precise direction for calculating municipal development charges. A high level of detail is not desirable given the many variables and situations that could be taken into account. Instead, the regulation establishes broad the principles which must be followed in developing a schedule of development charges. Those parts of the regulation which deal with methodology are dealt with below. Appendix 1 offers a simple description of the steps involved in calculating a development charge.

2. DECIDING TO USE THE DEVELOPMENT CHARGES ACT

The first decision a municipality will be required to make is whether it will utilize the provisions of the Development Charges Act at all. Municipalities with limited growth may not wish to engage in the detailed calculations required by the Act for the limited revenue it could potentially raise. Similarly, municipalities which make a policy decision to reduce capital spending and service levels may also feel that development charges are not appropriate. Finally, municipalities may refrain from development charges because they feel they inhibit growth or pose too onerous a burden on new homeowners.

Even in municipalities where growth is significant, and service levels are being maintained or expanded, there are other options to development charges for financing capital works. Property taxation and user rates, whether on a "pay as you go" basis or involving long-term financing, are the most obvious alternatives. These techniques spread the cost of capital facilities over the broadest possible base, and thereby minimize the costs to individual users. However, it also imposes upon existing residents the capital costs attributable to new development which many municipalities feel should be absorbed, in the first instance, by the development and building industries which profit from the growth.

The Development Charges Act will likely become the primary mechanism for collecting charges related to development in the future, but it is not the only mechanism. Sections 50 and 52 of the Planning Act will continue to be used require developers to install local services at their expense. As well, the sections of the

Planning Act dealing with parkland dedication and concessions for height and density (i.e. section 36) are unaffected by the new legislation. In addition, there are provisions in the Municipal Act related to water and sewer works as well as the provisions of the Local Improvement Act.

3. THE IMPORTANCE OF A COORDINATED APPROACH

If municipalities decide to impose development charges under the new legislation, they will be required to carry out detailed calculations which could potentially require the assistance of all departments in the municipality and several of its local boards, depending on the scope of the services to be covered. The calculation of a development charges could involve the following groups within the municipality:

- the finance department would be involved because of its role in financial policy, capital budgeting and management of reserve funds,
- the legal department would be involved to offer legal advice on the provisions of the new Act and relevant case law that might be expected to have continued applicability,
- line departments (e.g. works department, social services department) would be required to project the capital needs necessitated by future growth,
- the projected capital costs of some services will be obtained only after consultation with the local board responsible for the service (e.g. hydro electric commission, library board or police commission).

The calculation of a development charge can involve a significant degree of consultation and coordination with outside interests and organizations. Negotiations and discussions may also take place with developers, builders, and representatives of groups seeking exemptions for affordable housing or institutional developments, as well as school boards or other municipalities (e.g. upper tier or other area municipalities within an upper tier) which are also passing development charge by-laws. Consequently, it is important to ensure that a capable team is established which can properly coordinate the work that needs to be done.

4. STEPS IN CALCULATING A DEVELOPMENT CHARGE

The following steps are required in the calculation of a development charge, though they do not have to occur in the order presented here. The intent of this section is to create an awareness of the types of calculations and decisions which are required for a well documented development charge policy.

4.1 Estimate Growth

One of the most important aspects of a development charge is that it is to finance capital costs which are related to growth which increases the need for municipal services. They are not allowed for costs associated with the rehabilitation or renovation of existing works or the installation or new works to service existing residents only.

In estimating growth, consideration should be given to anticipated population increases but also to the number and type of expected housing units. Since the number of persons per unit varies with different types of housing (e.g. single detached vs apartments), population estimates should be done in conjunction with housing unit estimates, and the two exercises should be integrated to ensure consistency.

Municipalities should project growth estimates for commercial and industrial property as well as for residential property. Even if there is no intention to impose a development charge for both types of property, estimating the growth of each will contribute to better long range capital budgeting and will more easily permit a determination of capital costs to broad development categories as required in step 6 below.

In determining the level of growth, section 4 of the regulation permits a 10 year planning time frame for most services. However, in the case of water supply services, sanitary sewer services, storm drainage, transportation and waste disposal, planning time frames may be longer. In these cases, no maximum time frame is specified and municipalities are free to use their best judgement as to what is fair and appropriate.

The legislation permits development charges only where development or redevelopment has increased the need for services. In the case of a conversion of an apartment to a condominium, where there is no change in the number of units, it would be difficult to make the case that there is an increased demand for services, unless some very

special circumstances exist. For example, if the occupancy rate was expected to increase significantly, there may be a case to be made that there would be an increase in the need for services even though there is no increase in the number of units.

The reference to growth does not mean overall growth in a municipality. It may be that the overall population of a given municipality is in decline, but there could still be pockets of development that would create an increased need for municipal services. It would be permissible to impose a development charge on these developments.

In order to reduce the chances for appeal, municipalities may wish to compare their estimates of growth with those of the Ministry of Treasury and Economics and of other jurisdictions which are introducing development charges in their area. For example, if the population projection used by a municipality differs significantly from that used by the upper tier for the same area, this could provide the basis for an appeal of a by-law to the OMB. The point is not that all population projections must be the same, but that each municipality should be prepared to defend its estimates if they differ from other reputable sources.

4.2 Decide Which Services Will Be Covered in the Development Charge By-Law

A municipality must determine which services it will finance from development charges. Municipalities commonly impose charges for sewers, water and roads, but many go beyond these services to impose charges for police stations, fire halls, day care centres, administration buildings and libraries. The range of services which can be included in a development charge is limited only by section 2 of the regulation, which states that there can be no charge for a service which is not being provided at the time the by-law is being calculated. In addition, paragraph 19(c) of the Act permits the Lieutenant Governor in Council to prescribe services for which a development charge shall not be imposed. However, as Regulation 725/89 was filed, no services were so prescribed.

As discussed under the definition of capital, services do not have to be owned by the municipality (e.g. Ministry of the Environment sewer or water plant), or located within a municipality (e.g. land fill site in another municipality). In addition, services provided by local boards are also eligible for inclusion in the development charge calculation, provided that the local boards

support revenue raising for these services through development changes.

4.3 Estimate Total Capital Costs to Service Growth

Once growth estimates have been obtained, a detailed determination of the capital expenditures for services required to serve that growth must be made for those services identified in step two above. If the development charge policy is to be an integrated part of capital planning and reserve fund management, it is not sufficient simply to identify total anticipated expenditures over the planning period. The estimates of capital cost will have to be quite detailed, noting when, in the planning period, expenditures will be required, based upon estimates of future growth.

Where services are provided by local boards, the boards should be called upon to produce the required estimates if they are to be included in a development charge by-law. This is especially so the municipality does not have expertise in highly technical areas such as the provision of electricity by hydro electric commissions.

4.4 Determine "Eligible" Capital Costs

Once total capital costs have been determined, a municipality must ensure that all such costs are eligible to be incorporated into a development charge. The following sections of Regulation 725/89 deal with this issue.

Eligible Capital Costs (Section 1):

Section 1 of the regulation prohibits the inclusion of any capital costs which have already been levied in an agreement under sections 50 or 52 of the Planning Act before the development charge by-law was passed. This reinforces the provisions of subsection 14(1) of the Act which require a credit to be given where development charges have been paid under an agreement under sections 50 or 52 of the Planning Act.

However, where a facility has already been built, but has been oversized to accommodate future growth, the amounts which have not been levied for may be included as an eligible capital cost for development charge calculations. This would include any interest costs where the given project was debt financed. For example, a municipality may determine that it will need an arena in the next 10 years to accommodate growth. However, it will construct the arena in year five, when half the

population which will eventually use it has arrived. It must, of course, fully pay for the arena at the time it is built, whether it does so from reserves, a development charge reserve fund or by borrowing. The fact that the arena is fully paid for in year five does not preclude a municipality from imposing development charges for the balance of the cost in years six to ten. The question to be determined is not whether the arena is fully paid for but whether it is fully levied for.

Development Charges Not Allowed for Services Not Currently Provided (Section 2):

One of the complaints about lot levies that has frequently been made in the past is that they have been used to provide a general upgrading of services in newly developed areas beyond the level of service in the established parts of the municipality. Sections 2 and 3 of the regulation address this issue to some degree. Section 2 prohibits a development charge for a service which is not currently provided. For example, if a municipality does not have an arena, it may not designate arenas as a service for which it is imposing a development charge. Once it has built its first arena, it may then impose a levy to capture the net growth-related capital costs of the second and subsequent arenas. However, the first must be financed from revenue sources other than development charges.

Prevailing Standards (Section 3):

The regulation requires a municipality to calculate its capital costs based upon service standards which have been officially adopted by council in some way and which have been met within the previous 10 years. Standards defined by council, but which have not actually been met, cannot be said to qualify as standards under the Act. For example, if council has a standard for a given class of road, but no roads of that class have actually met the standard in the previous 10 years, it is inappropriate to consider this a standard in any meaningful sense. On the other hand, if council has a capital plan of upgrading roads to the standard over time, and is actually following through on the plan so that all roads of that class will be upgraded at some point, then the standard adopted by council can be said to be a prevailing standard. This is the case even though not all roads are at the standard at any given time or even if some roads have not met the standard within the previous ten years. Municipalities should be prepared to provide some evidence that the standards they establish are realistic and not merely the product of wishful thinking.

There are two components to the prevailing standard - a quantity standard and a quality standard. The quantity standard simply refers to the number of facilities per capita or per household (e.g. one arena for every 20,000 residents or one fire station for every 10,000 residents). In some instances the number of facilities per capita may not be an appropriate quantity standard. For example, municipalities tend to have only one city hall, regardless of the size of the municipality. In this case it might be more appropriate to measure the quantity standard of the service in terms of square feet of office per capita or employees per capita assuming the amount of office space required is directly related to the number of office employees. In the case of sewer and water, thousand gallons per population might be used. Whatever the appropriate measure, a municipality should make an attempt to determine how much of a service it currently provides so that development charges do not fund levels of service which are in excess of this amount.

It is recognized that quantity standards fluctuate on an annual basis, as the following table illustrates. The table shows population growth over a 25 year period and the impact on the quantity standard for arenas, which in this case is one arena for every 10,000 people. A new arena is actually constructed when half of the 10,000 residents have located in the municipality. As the table illustrates, the number of arenas per 10,000 population fluctuates significantly. Starting at the standard of 1 per 10,000 residents in year 0, the standard immediately falls for a number of years as the same number of arenas serve a growing population. By year 10, the addition of 5,000 new residents has justified construction of the next arena, and the standard changes abruptly.

The example also illustrates an important point regarding the timing of construction and the standard. The example is one where a new arena is built when half the residents who will use it have arrived. However, if the municipality waits until all the additional 10,000 people arrive, the arena will not be built until year 20. This means that the number of arenas would be two from year zero to year 20. The standard would continue to fall for that entire 20 year period so that, in year 20, when construction begins, the municipality will not be able to say it had ever attained the standard of one arena per 10,000 in the previous 10 years and that component of the by-law could be challenged. In a similar way, delay of the construction for two or three years could present similar problems in so much as the standard will not have been met in the previous decade. If the third arena is

not built until year 13, then the highest service standard attained in the ten previous years is .93 arenas per 10,000 people in year three or approximately one arena for every 10,750 people.

TABLE 1
CHANGE IN QUANTITY STANDARD OVER TIME

YEAR	POPULATION (000s)	NO. OF ARENAS	ARENAS PER 10,000 POPULATION
0	20.0	2	1.00
1	20.5	2	0.98
2	21.0	2	0.95
3	21.5	2	0.93
4	22.0	2	0.91
5	22.5	2	0.89
6	23.0	2	0.87
7	23.5	2	0.85
8	24.0	2	0.83
9	24.5	2	0.82
10	25.0	3	1.20
11	25.5	3	1.18
12	26.0	3	1.15
13	26.5	3	1.13
14	27.0	3	1.11
15	27.5	3	1.09
16	28.0	3	1.07
17	28.5	3	1.05
18	29.0	3	1.03
19	29.5	3	1.02
20	30.0	3	1.00
21	30.5	3	0.98
22	31.0	3	0.97
23	31.5	3	0.95
24	32.0	3	0.94
25	32.5	3	0.92

In addition to the quantity standard, municipalities must also establish quality standards. These standards will vary significantly from service to service. In many instances they will be based upon engineering standards. For example, standards might establish that a specific class of road requires a specified thickness of asphalt and aggregate, or, in the case of water quality, treatment which permits only acceptable limits of various chemicals. In the case of an arena, the quality standards might make reference to the seating capacity, number of dressing rooms, ice surface or some other

variable or combination of them. Since these standards can vary considerably on a service by service basis, the legislation does not specify quality standards for various services. Nevertheless, municipalities should adopt meaningful quality standards and be prepared to defend the standards built into their capital cost estimates if forced to do so before the OMB.

The regulation permits different standards to be applied to different parts of a municipality. If a development charge has been calculated using the average cost approach whereby all growth related costs are charged against all projected development, then municipal wide standards would be appropriate. However, if a development charge by-law designates certain areas within the municipality which are subject to site specific charges, then standards may be based upon the provision of services within that part of the municipality. For example, perhaps council has a policy that all residents should be within five kilometres from a library. On average, this means that the municipality will provide a library for every 30,000 people. However, to meet the distance standard in low density development, it may be necessary to provide one library for every 25,000 people. If this low density development was designated in a development charge by-law as an area subject to a special rate, this standard would be acceptable, provided it had been attained in the previous ten years in similar density development.

The provisions regarding prevailing standards are intended to be reasonably flexible. It is not intended, for example, that the future community centre must look like the previous community centre. Furthermore, if services are provided differently so that previous standards no longer apply, council may establish new standards, provided that the overall level of service is not significantly increased. For example, if it is decided to create a large number of small neighbourhood police stations to take the place of larger divisional stations, development charges could be imposed based upon new standards for police stations, provided that the overall service did not increase. While the overall service level is somewhat subjective, various indicators might be used such as number of police per capita. Another example might be a situation where a municipality decides to divert all or some of its garbage from land-fill sites to some type of facility designed to produce energy from waste. Even though the total cost per capita of the energy from waste approach may be higher, there is no increase in the service level as measured in tonnes of garbage collected per capita per year.

In defining overall service levels, the main criterion should be output per capita or household whenever the new standard is to apply to the whole municipality. In these cases it will be difficult to establish that the new standards are inappropriate since the intent of the prevailing standards provisions is to prevent blatant increases in service levels in new development beyond those in the rest of the municipality. In cases where the new standards apply to the whole municipality, the problem of "gold plating" of services would not seem to exist.

The regulation also deals with situations where the service standards change as a result of provincial or federal legislation. In cases where the statutory standard is higher than the prevailing municipal standard, the municipality may alter the standard to the level required under the statute.

4.5 Estimate Grants and Contributions

Municipalities can only impose development charges on the net capital costs related to growth. Therefore, estimates must be made of any offsets against the gross capital costs of a service. This calculation must be done on a service by service basis since grant rates can vary significantly from service to service. Municipalities might consider using the Ministry of Municipal Affairs annual publication entitled "Provincial Financial Assistance to Municipalities, Boards and Commissions". However, this source will only provide a rough indication of assistance for given services. Historical levels of funding for a given municipality might be used as an estimate of future assistance or a municipality might calculate its future entitlements, based upon current funding formulae, using relevant projected data. For example, if a grant is based upon a formula that incorporates population, then using the projected population in the current formula could be used as the basis for an acceptable estimate of grant entitlement.

4.6 Calculate Net Capital Costs Service by Service

Once the grants and other subsidies have been calculated on a service by service basis, they should be subtracted to produce a net cost which can be collected through a development charge. This corresponds to the definition of growth related net capital cost as defined in section 1 of the Act.

4.7 Apportion Costs by Broad Land Use Categories and within Categories

Having calculated the total net capital costs related to growth, a municipality must apportion these costs against the appropriate types of development as required under section 5 of Regulation 725/89. The intent of this section is to ensure that costs which arise from providing services to one broad class of development are not imposed on other classes of development. For example, if a municipality chooses to have a residential development charge but no commercial charge, it cannot collect from the residential development the capital costs associated with the commercial development.

Section 5 permits a municipality to define its own broad land use categories. These might include residential, institutional, commercial, industrial or something else. Within these broad classes municipalities may distinguish subcategories and impose different charges for different subcategories. For example, a municipality might specify industrial as a broad category, but may have different charges for heavy industrial and light industrial.

Example:

A municipality has a different development charge for residential, commercial and industrial properties. Within each of these classes, it has distinguished different uses of land as follows:

residential	commercial	industrial
1 to 2 units	small (by area)	heavy
3 to 6 units	large	light
more than 6		

In total, this municipality has seven specific categories within three general categories. Section 5 of the regulation gives the municipality the following options.

- treat all residential uses as a single use and all non-residential uses as a single use. In this case there is an apportionment of costs between two general categories.
- treat each subcategory as a single use and apportion costs among seven different uses.
- combine all uses within each category so that there is an apportionment of costs among three broad classes.
- specific uses which are non-residential may also be combined, even if they are not within the same general use. For example, it might be that heavy industrial

uses place a much larger demand on services than do the other non-residential uses. In such a case it is possible to apportion non-residential costs between heavy industrial on the one hand and to small and large commercial and light industrial on the other.

As the example illustrates, costs can be allocated among specific categories within an general category. Many municipalities do this when establishing residential development charges. Since the requirements for most municipal services are directly related to population size, and since average occupancy varies considerably among different housing types (e.g. single detached vs apartments), many municipalities will vary the charges accordingly.

Example:

The following tables illustrate how residential charges could be calculated.

Table 1 shows the total cost of providing services A,B,C and D as $200 million. These services will accommodate an increased population of 250,000. This translates into a total per capita cost of $800.

TABLE 1

ANTICIPATED POPULATION = 25,000

SERVICE	TOTAL COST ('000s)	PER CAPITA COST	PER CENT OF TOTAL %
A	10,000	400	50
B	2,000	80	10
C	3,500	140	18
D	4,500	180	23
TOTAL	20,000	800	100

Table 2 shows the appropriate development charge for different types of residential development based upon different occupancy rates based upon total per capita costs of $800.

TABLE 2

TOTAL PER CAPITA COST = 800

	SINGLES & SEMIS	TOWN-HOUSES	APTS 1 BDRM	APTS 2 BDRM
PERSONS PER UNIT	3.6	3.2	1.3	2.4
DEVELOPMENT CHARGE	$2,880	$2,560	$1,040	$1,920

It will not be possible to attain absolute precision in apportioning costs among different uses. For example, it may be difficult to apportion costs between residential uses and other uses for such services as roads, day care, police or fire. Costs of sewer and water services, on the other hand, may be more easy to ascribe to one category or the other. The OMB has accepted the apportioning of some amount of "soft" service costs to commercial and industrial development in the past. Provided that the apportionment is reasonable, the regulation is not intended to alter this practice.

If a municipality grants an exemption under subsection 3(5) of the Act to certain housing projects that it deems to be affordable, it nevertheless incurs certain capital costs to service that property. It may choose to raise these costs on the property tax, but it may also wish to apportion these costs against all other residential property or against all other residential property in the same specific category as the exempted property.

4.8 Decide on Marginal or Average Cost Approach

The average cost approach is one which averages all costs, within a broad class, over all development. Since it is based upon average costs of development, the development charges on particular properties may be more or less than the actual servicing costs. This approach has the advantage of being easier to calculate and explain since it results in uniform charges for a particular type of property all across a municipality.

When specific projects have higher costs which are unique to those projects, consideration may be given to defining that project as a separate area for development charge purposes. This must be done within a development charge by-law. Under this approach, the costs which are unique to that project can be charges against the development in

that project and not averaged over all development in the municipality. For example, a bridge is needed to gain access to a subdivision. The cost of the bridge can be imposed upon the development within the subdivision if the municipality feels that it would be inappropriate to impose this cost on all development. This approach is often referred to as the site specific approach or marginal cost approach.

The decision to use the average or marginal cost approach, or some combination, will likely turn on the issue of whether there are significant costs which are unique to a particular development. Where there are not, municipalities usually employ an average cost approach. However, the decision as to which approach to use rests with each municipality.

4.9 Determine What Portion of Costs to Recover Through Development Charges

The Act allows municipalities to recover up to 100% of the net growth related capital costs associated with development. However, municipalities may charge less than 100% if they choose. The reason most often cited for charging less than 100% is to reduce the chance of a successful appeal. There is, however, an obvious cost in such a strategy.

APPENDIX TWO

STANDARDS FOR DISCLOSURE
DEVELOPMENT CHARGE RESERVE FUND
STATEMENT OF CONTINUITY

This statement is to disclose the report and application of all development charges collected under the authority of Part I of the Development Charges Act.

REQUIRED CONTENT

Balance as of January 1

- the development charges reserve fund balances as reported on the audited financial statements for the preceding year.

Development Charges Received or Receivable

- the total development charges that were received or receivable for the year.
- these development charges are to be allocated to the specific service to which they are to be applied.

Development Charges Refunded

- the total of all refunds of development charges, including the interest on the refund calculated on the basis of the provisions of section 13 of Ontario Regulation 725/89.
- the total refunded amount is to be credited to the specific service to which the original charges had been applied.

Accrued Interest

- the total interest earned on all reserve fund investments shall be shown, as well as the apportionment of such interest earnings among the various services.

Transfers to Capital Fund

- the total of all amount transferred to the capital fund including all interest earned on such funds as at the date the amounts are transferred.
- the total of the amounts transferred are to be credited to the specific service to which the original charges had been applied.

Amounts Allocated to Other Services

. indicate the amounts which Council has determined are to be transferred from the service originally allocated to another service.

Balance at Year's End

. the development charge reserve fund balance or balances as reported on the audited financial statements of the current year.

DEVELOPMENT CHARGE RESERVE FUND
STATEMENT OF CONTINUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 19XX

	TOTAL $	WATER LINES $	SANITARY SEWERS $	STORM SEWERS $	ROADS $	LIBRARY $	ARENA $	FIRE STATION $
Balance at the beginning of the year	1,500	300	200	200	500	100	100	100
Development charges received or receivable	1,800	400	300	300	400	200	100	100
Development charges refunded	(100)	0	(50)	(50)	0	0	0	0
Interest Earned	10	2	1	1	3	1	1	1
	1,710	402	251	251	403	201	101	101
Transferred to the capital fund	700	50	100	100	300	50	50	50
Amounts allocated to other services	0	0	0	0	50	0	0	(50)
	700	50	100	100	350	50	50	0
Balance at the end of the year	2,510	652	351	351	553	251	151	201

GUIDE PORTANT SUR LA LOI DE 1989 SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION

Ontario
Ministère des Affaires municipales

GUIDE PORTANT SUR LA LOI DE 1989 SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION

Direction des finances municipales

1991

ISBN: 0-7729-6977-9

GUIDE PORTANT SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION

2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA LOI

   2.1 Partie I (Redevances d'exploitation)

   2.2 Partie II (Paiement initial)

   2.3 Partie IV (Dispositions Générales)

PARTIE I : REDEVANCES MUNICIPALES D'EXPLOITATION

3. DÉFINITIONS CLEFS

   3.1 Services

   3.2 Coût d'immobilisation

   3.3 Coût net d'immobilisation

   3.4 Coût net d'immobilisation relatif à la croissance

   3.5 Aménagement

   3.6 Résumé des caractéristiques d'une redevance d'exploitation

4. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX SUR LA REDEVANCE D'EXPLOITATION

   4.1 Autorité d'adopter les règlements municipaux

   4.2 Dispositions impératives dans un règlement municipal sur la redevance d'exploitation

   Spécifier les utilisations du sol

   Spécifier la zone

   Spécifier la redevance

   Spécifier les services

   4.3 Dispositions optionnelles

4.4 Quand est-ce qu'un règlement municipal entre en vigueur?

4.5 Durée du règlement municipal

5. EXEMPTIONS

5.1 Exemption municipale et du conseil scolaire

5.2 Exemption pour agrandissements et optimisation domiciliaire

5.3 Exemption optionnelle pour les établissements et les logements à prix abordable

5.4 Exemption pour les services locaux

5.5 Exemption par omission

6. ADOPTION D'UN RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LA REDEVANCE D'EXPLOITATION

6.1 Réunion publique

6.2 Avis de règlement

6.3 Procédure d'appel

6.4 Rôle de la Commission des affaires municipales de l'Ontario

6.5 Avis de règlement

7. AMENDEMENT OU ABROGATION D'UN RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION

8. PLAINTES

8.1 Qu'est-ce qu'une plainte?

8.2 Procédure

8.3 Pouvoirs de la Commission des affaires municipales de l'Ontario

8.4 Remboursements

8.5 Délais des plaintes

9. QUAND LA REDEVANCE EST-ELLE DUE?

9.1 Paiements anticipés

9.2 Paiements ultérieurs

10. RECOUVREMENT

10.1 Recouvrement de palier inférieur

10.2 Recouvrement de palier supérieur

10.3 Redevances brutes contre redevances nettes

11. NON-PAIEMENT DES REDEVANCES D'EXPLOITATION

12. CRÉDITS

12.1 Crédits pour des services tenant lieu de redevance d'exploitation

12.2 Crédits pour les services non inclus dans une redevance d'exploitation

12.3 Crédits pour des redevances payées en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire

12.4 Crédits pour des services "tenant lieu" en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire

12.5 Crédits pour des redevances relatives à des services intensifiés

12.6 Conflits

13. APPROBATIONS MULTIPLES

14. FONDS DE RÉSERVE

15. RAPPORT DU TRÉSORIER

16. PAIEMENT DE L'INTÉRÊT

17. RÈGLEMENTS

17.1 Méthodologie (paragraphe 19 (a))

17.2 Exemption d'optimisation domiciliaire 19 (b))

17.3 Services inadmissibles (paragraphe 19 (c))

17.4 Indices (paragraphe 19 (d))

17.5 Avis de réunion publique (paragraphe 19 (e))

17.6 Avis d'adoption d'un règlement municipal (paragraphe 19 (f))

17.7 Brochure d'information (paragraphe 19 (g))

17.8 Calculs des crédits (paragraphe 19 (h))

17.9 Rapport du trésorier (paragraphe 19 (i))

17.10 Taux d'intérêt sur les remboursements (paragraphe 19 (j))

PARTIE II : LES FONDS INITIAUX

18. INTRODUCTION

19. DÉFINITIONS

19.1 Secteur bénéficiaire

19.2 Paiement initial

19.3 Entente relative aux fonds initiaux

19.4 Services

19.5 Propriétaire bénéficiaire

20. CONTENU D'UNE ENTENTE RELATIVE AUX FONDS INITIAUX

20.1 Services

20.2 Coût estimatif

20.3 Répartition des coûts initiaux

20.4 Consentement à verser un paiement initial

20.5 Remboursement

20.6 Secteur bénéficiaire

20.7 Services couverts par un règlement sur les redevances d'exploitation

20.8 Services locaux

20.9 Part du propriétaire bénéficiaire

20.10 Estimation des coûts de services fournis directement

20.11 Paiement des propriétaires bénéficiaires

20.12 Durée du validité

20.13 Résumé

20.13 Éléments facultatifs

21. AVIS ET APPEL DES ENTENTES RELATIVES AUX FONDS INITIAUX

21.1 Avis

21.2 Appel

22. L'ARTICLE 64 DE LA LOI SUR LA COMMISSION DES AFFAIRES MUNICIPALES DE L'ONTARIO NE S'APPLIQUE PAS

23. ENREGISTREMENT DE L'ENTENTE ET MISE EN APPLICATION POUR LES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES

24. CONFORMITÉ

25. PAIEMENT DES PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES

26. FONDS REÇUS DES PROMOTEURS INITIAUX

27. FONDS REÇUS DES PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES

PARTIE III : LES MUNICIPALITÉS ET LES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES

28. AMÉNAGEMENT

29. QUAND UN RÈGLEMENT MUNICIPAL ENTRE-T-IL EN VIGUEUR?

30. APPEL D'UN RÈGLEMENT SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES

31. QUAND LES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES SONT-ELLES PAYABLES?

32. CRÉDITS POUR DES SERVICES TENANT LIEU DE PAIEMENT

33. PLAINTES

34. DISTRIBUTION D'UN RÈGLEMENT

35. PERCEPTION ET TRANSFERT DES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES

36. RELEVÉ DU TRÉSORIER

37. REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES IMPAYÉES

38. PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LA MUNICIPALITÉ DE PALIER SUPÉRIEUR

PARTIE IV : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

39. RÈGLEMENTS ET RÉSOLUTIONS ACTUELS GELÉES

40. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

41. DISPOSITIONS D'APPEL ET DE RENVOI

42. ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI

ANNEXE UN :

CALCUL DES REDEVANCES D'EXPLOITATION

1. INTRODUCTION

2. DÉCISION D'UTILISER LA LOI DE 1989 SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION

3. L'IMPORTANCE D'UNE APPROCHE COORDONNÉE

4. ÉTAPES À SUIVRE POUR LE CALCUL DES REDEVANCES D'EXPLOITATION

   4.1 Estimer la croissance

   4.2 Décider des services qui seront couverts dans le règlement municipal sur les redevances d'exploitation

   4.3 Estimer les coûts totaux d'immobilisation totaux pour répondre à la croissance

   4.4 Estimer les coûts d'immobilisation "éligibles"

   4.5 Prévisions des subventions et des contributions

   4.6 Calcul des coûts nets d'immobilisation service par service

   4.7 Partage des coûts par larges catégories de vocation de territoire et à l'intérieur des catégories

   4.8 Décider d'une méthode de coûts marginaux ou moyens

   4.9 Déterminer quelle portion des coûts sera recouvree par les redevances d'exploitation

ANNEXE DEUX :

1. NORMES POUR LA RÉVÉLATION DES FONDS DE RÉSERVE DES REDEVANCES D'EXPLOITATION

GUIDE PORTANT SUR LA LOI DE 1989 SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION

1. INTRODUCTION

La Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation reçut la sanction royale le 23 novembre 1989. Le règlement de la partie I de la Loi, qui traite des redevances municipales d'exploitation, fut déposé le 27 décembre 1989 (voir Gazette de l'Ontario, 6 janvier 1990, Règlement 725/89 de l'Ontario). Ensemble, la loi et le règlement, fournissent une autorité législative précise permettant aux municipalités d'imposer des redevances sur toutes formes d'aménagement pour des coûts nets d'immobilisation qui sont relatifs à la croissance. La nouvelle législation remplace l'apport de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire qui régissait l'autorité pour les impôts municipaux pour le lotissement dans le passé.

En plus des redevances d'exploitation, la loi permet aux municipalités de conclure des accords sur les fonds initiaux avec les promoteurs. Par ces accords, les promoteurs fourniront d'emblée des services ou des paiements en argent comptant aux municipalités afin de poursuivre leurs aménagements fonciers plus tôt que les plans municipaux de viabilité des terrains ne les auraient autorisés à le faire. Par la suite, les municipalités rembourseront ces promoteurs pour les coûts supplémentaires, par l'entremise des redevances d'exploitation reçues ultérieurement de la part d'autres propriétaires fonciers bénéficiant de ces services.

La Loi permet également aux conseils scolaires de voter des arrêtés municipaux sur la redevance d'exploitation pour la partie locale des coûts d'immobilisation des installations scolaires nécessaires pour répondre aux besoins de la croissance. Ces directives traitent de la question des redevances d'exploitation à des fins éducatives seulement dans la mesure où des répercussions sont ressenties au sein de la municipalité, laquelle assume la responsabilité de leur recouvrement et doit aussi rendre compte des prélèvements recouvrés.

Ces directives ont pour objectif d'aider les fonctionnaires municipaux qui traiteront des parties I (Redevances d'exploitation), II (Paiement initial) et IV (Dispositions générales) de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation.

Les interprétations offertes dans cette brochure ne représentent pas nécessairement l'interprétation qui émanera de la Commission des affaires municipales ou des

tribunaux. Par conséquent, les municipalités ne devraient pas considérer ces directives comme suppléant aux conseils d'avocats ou à ceux d'un expert-conseil en la matière.

2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA LOI

2.1 Partie I (Redevances d'exploitation)

- Les municipalités peuvent voter les règlements municipaux pour imposer des redevances sur toutes formes d'aménagement de bien-fonds avec certaines exceptions dans le cas d'une optimisation domiciliaire.

- Les services locaux qui sont installés par la personne aménageant le terrain ne peuvent pas être inclus dans une redevance d'exploitation.

- Des procédures sont établies pour adopter un règlement municipal sur une redevance d'exploitation et pour son appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

- Un règlement municipal sur une redevance d'exploitation devient caduc au bout de 5 ans. On peut adopter de nouveaux règlements municipaux avant que cela ne se produise.

- Les propriétaires fonciers peuvent porter plainte auprès des conseils municipaux concernant des erreurs d'application du règlement municipal sur la redevance d'exploitation et peuvent faire appel des décisions du conseil à la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

- Il n'est pas nécessaire de délivrer un permis de construire avant que toutes les redevances d'exploitation sont payées, sauf dans des circonstances spécifiées.

- Les municipalités peuvent autoriser les propriétaires à fournir des services tenant lieu de paiement d'une redevance d'exploitation.

- Les municipalités peuvent percevoir les redevances d'exploitation quand l'accord de lotissement est signé pour les égouts sanitaires, l'eau, les routes, et la gestion des déchets.

- Les redevances d'exploitation seront normalement perçues par les municipalités de palier inférieur.

. Les redevances d'exploitation non-payées doivent être ajoutées au rôle de perception municipal et recouvrées comme taxes.

. Les municipalités doivent verser les revenus de la redevance d'exploitation dans un fond de réserve séparé.

2.2 Partie II (Paiement initial)

. Les municipalités peuvent conclure des accords avec les propriétaires qui désirent accélérer l'aménagement de leurs terrains. Les propriétaires sont tenus de payer d'avance pour les prestations de services et seront remboursés par la suite par la municipalité, laquelle aura recouvré les redevances d'exploitation auprès de futurs propriétaires bénéficiaires.

. Les propriétaires à l'intérieur de la région avantagée doivent être avisés des accords initiaux et autorisés à faire appel à la Commission des affaires municipaux de l'Ontario.

. Les municipalités peuvent faire appliquer les accords aux propriétaires fonciers bénéficiaires des services installés en vertu de ces accords.

2.3 Partie IV (Dispositions générales)

. Les règlements municipaux existants et les résolutions pourvoyant aux redevances d'exploitation doivent être soumis à une échéance spécifique.

. Aucune nouvelle redevance d'exploitation ne peut être imposée en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.

. Les accords selon les dispositions sur le lotissement et le consentement de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire, ne sont pas affectés par cette Loi, sauf lorsque ces accords s'appliquent aux redevances d'exploitation.

PARTIE I : REDEVANCES MUNICIPALES D'EXPLOITATION

3. DÉFINITIONS CLEFS

3.1 Services

La Loi ne fournit pas de liste de services pour lesquels une redevance d'exploitation peut être imposée. Elle définit un service comme étant n'importe quel service désigné comme tel en vertu d'un règlement municipal sur la redevance d'exploitation ou d'un accord initial. Ceci signifie que le développement de tout service municipal existant peut être financé par les redevances d'exploitation, si un tel développement s'impose par suite d'une croissance.

Le paragraphe 19 (c) de la loi autorise le lieutenant-gouverneur en conseil de prescrire des services pour lesquels une redevance d'exploitation ne peut pas être imposée. Tel que le règlement de la Partie I de la loi fut originellement approuvé, aucun service ne fut prescrit comme étant inadmissible. Toutefois, certains services peuvent être inadmissibles dans des municipalités spécifiques en vertu de l'article 2 du règlement 725/89 de l'Ontario. Cet article stipule qu'une redevance d'exploitation ne doit pas être imposée pour financer un service que la municipalité ne fournit pas au moment où on procède au calcul de la redevance en question. Ceci signifie qu'une région sans centre communautaire ne pourra pas imposer de prélèvements pour financer un tel centre. Cependant, une fois que la première installation est en place, des redevances d'exploitation pourront être imposées pour financer une partie appropriée des centres à venir. Cette disposition a pour objectif de veiller à ce qu'un nouvel aménagement ne soit pas appelé à financer une série de services qui n'existent pas ou ne sont pas fournis d'après un quelconque accord avec une autre municipalité.

3.2 Coûts d'immobilisation

L'article 1 de la loi traite d'un certain nombre de définitions. Au nombre des plus importantes on retrouve la définition des coûts d'immobilisation qui sont susceptibles d'être inclus dans le calcul d'une redevance d'exploitation. Plusieurs éléments de la définition d'un coût d'immobilisation méritent une certaine attention.

Les coûts d'immobilisation admissibles peuvent comprendre des coûts réels qui ont été encourus ou des coûts estimatifs qui sont anticipés comme résultats de la

croissance. L'article 4 du règlement stipule que les coûts qui sont anticipés dans les 10 ans peuvent être inclus dans le calcul, sauf pour les services d'approvisionnement en eau, les services d'égouts séparatifs, les services de transport et les services d'élimination des déchets. Pour ces services, un plus long laps de temps semble approprié en raison de la plus longue période nécessaire à la planification et à la construction et parce que les durées d'amortissement relatives au financement de la dette sont généralement excédentaires de 10 ans.

En outre, la définition précise très clairement que la municipalité peut percevoir pour les coûts d'immobilisation encourus par ses conseils locaux, tels que stipulés par la Loi. Dans la plupart des cas, on s'attend à ce que la municipalité travaille en étroite collaboration avec le conseil local en question, étant donné que ce dernier sera généralement le mieux en mesure d'évaluer ses futurs coûts relatifs à la croissance. Si pour une raison ou pour une autre, un conseil choisit de ne pas se servir des redevances d'exploitation pour financer ses coûts relatifs à la croissance, une municipalité ne sera pas en mesure, en pratique, de percevoir au nom du conseil. La municipalité ne peut pas justifier une redevance d'exploitation à moins que le conseil ne veuille dépenser des fonds collectés à ces fins.

Les coûts des services fournis directement par une municipalité sont des coûts d'immobilisation admissibles. En outre, le composant municipal des coûts pour les services fournis en vertu d'un accord, est aussi susceptible d'être inclus dans le calcul des redevances d'exploitation. Par exemple, le coût d'immobilisation relatif à la croissance d'une station d'épuration des eaux usées serait susceptible d'être inclus dans le calcul, même si la station était propriété provinciale et fonctionnait d'après un accord avec la municipalité. De même, si une municipalité avait signé un contrat avec une entreprise privée s'engageant à fournir le service d'enlèvement des ordures, elle pourrait percevoir pour les coûts d'immobilisation relatifs à la croissance compris dans les acquittements annuels requis selon son contrat pour le service.

Les coûts d'immobilisation peuvent comprendre un montant pour l'acquisition de terrain (ou un intérêt sur le terrain, exemple : droits de passage) pour améliorer le terrain, ou pour acquérir, construire ou améliorer des bâtiments ou des installations. Cependant, les améliorations doivent être justifiées en raison d'une croissance. Une réhabilitation directe ou une rénovation

directe des installations existantes ne peuvent pas être considérées comme des coûts d'immobilisations admissibles.

Les installations comprennent le matériel roulant, les meubles, l'équipement et le matériel de bibliothèque tel que stipulé par la loi de 1984 sur les bibliothèques publiques. Le matériel roulant comprend entre autres des voitures de police, des véhicules de transport en commun, des niveleuses, des tombereaux et des remorques. Par équipement on entend entre autres des petits articles comme des outils à main ou des ordinateurs personnels ainsi que la machinerie installée à l'intérieur d'une station d'épuration des eaux usées pour le traitement des déchets, les tuyaux menant à la station et ceux à l'intérieur de celle-ci.

Une redevance d'exploitation peut aussi incorporer les coûts d'immobilisation de services même si l'installation fournissant les services n'est pas située à l'intérieur des limites de la municipalité imposant la redevance. Par exemple, si le développement d'une usine d'épuration des eaux est nécessaire dans une municipalité A pour pourvoir à la croissance dans une municipalité B, alors B peut imposer un prélèvement visant à recouvrer les coûts d'immobilisation relatifs à la croissance qu'il devra payer à A pour l'agrandissement de cette installation. Un autre exemple : plusieurs municipalités s'entendent pour partager les frais de construction d'un site d'enfouissement sanitaire; dans un tel cas, même si le site d'enfouissement sanitaire est situé à l'intérieur des limites d'une seule municipalité, les autres municipalités pourront imposer des redevances d'exploitation pour le composant relatif à la croissance de leur part des coûts d'immobilisation.

Les coûts d'immobilisation admissibles peuvent aussi comprendre les coûts d'études requises se rapportant à l'acquisition de terrain ou à la construction d'établissements ou d'installations. Ceci pourra comprendre des études techniques, des études mesurant l'impact sur l'environnement ou autres études d'expertise.

Finalement l'évaluation des coûts d'immobilisation doit se fondée sur des modèles de services qui ont été établis par le conseil et appliqués à un certain moment dans les dix années précédentes. Pour une discussion plus détaillée au sujet des modèles en vigueur, voir l'appendice I qui traite de la méthodologie de calcul des redevances d'exploitation.

3.3 Coûts nets d'immobilisation

Une fois qu'une municipalité a déterminé les coûts d'immobilisation auxquelles elle prévoit faire face, elle doit déterminer toutes les compensations adéquates, y compris tous les octrois gouvernementaux attendus ainsi que toutes les subventions et contributions (par exemple : prélèvements antérieurs recouvrés pour un service particulier) reçus ou attendus. Dans le cas où un règlement municipal adopté en vertu de cette loi est amendé ou adopté de nouveau, une municipalité déduira des coûts d'immobilisation toutes les sommes déjà recouvrées et les versera dans des fonds de réserve tel que l'exige l'article 16 de la Loi. Pour les municipalités qui choisissent d'imposer des redevances d'exploitation pour les parcs, la valeur des terrains de parc affectés d'après la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire ou l'argent comptant reçu tenant lieu de terrain, doivent être déduits des coûts bruts d'immobilisation pour les parcs. Cette disposition n'empiète en aucune manière sur le droit des municipalités de recevoir des terrains de parcs ou de l'argent comptant tenant lieu de terrain d'après la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.

Lorsque les municipalités déterminent le coût net d'immobilisation d'une installation, elles seront tenues d'évaluer service par service les futurs niveaux de subventions de fonds. Des renseignements sur les subventions de fonds actuelles sont disponibles dans le document intitulé «Aide financière provinciale aux municipalités, conseils et commissions», publié annuellement par le ministère des Affaires municipales. Notons cependant que les renseignements dans la publication sont fondées sur les taux moyens de subventions pour les programmes inscrits et peuvent ne pas correspondre aux taux effectifs de subventions que reçoit une municipalité individuelle. Par conséquent, les évaluations doivent être basées sur les octrois historiques effectifs revenant de droit reçus et complétées, quand cela est opportun, de renseignements de la publication du Ministère sur le taux courant d'octroi.

Si, à un moment donné, une évaluation d'un taux de subvention anticipé est trop élevée ou trop basse, suite à un changement dans le programme des allocations ou dans l'admissibilité de la municipalité, le conseil peut choisir d'amender son règlement municipal sur la redevance d'exploitation pour faire correspondre plus précisément les revenus aux coûts anticipés. Bien qu'un tel amendement ne soit pas obligatoire, si trop est recouvré, les promoteurs et entrepreneurs réclameront un réajustement au moment de l'expiration de l'actuel règlement municipal et

du vote d'un autre règlement municipal. Là où les taux de subventions évalués sont inférieurs aux subventions effectivement reçues, les promoteurs n'ont pas droit à un remboursement. De même, si les taux de subventions évaluées sont plus élevés que les subventions effectivement reçues, les municipalités ne peuvent pas demander de contributions supplémentaires des promoteurs qui ont déjà payé des redevances. Par exemple, si une subvention pour fins d'immobilisation pour un service particulier est sous-estimée de manière très marquée sur une période de cinq ans, la municipalité aura exagéré la partie de la redevance d'exploitation réservée pour le financement du développement de ce service. Elle devrait faire en sorte, par son prochain règlement municipal, d'éviter que plus de 100 pour cent de ses coûts nets d'immobilisation relatifs à la croissance ne soient recouvrés pour ce service.

3.4 Coûts nets d'immobilisation relatifs à la croissance

Les coûts d'immobilisation qui sont susceptibles d'être incorporés dans le calcul d'une redevance d'exploitation doivent être ceux régis par l'aménagement dans l'ensemble ou dans une partie de la municipalité.

Cette définition d'un «coût net d'immobilisation relatif à la croissance» devrait être lue en conjonction avec les paragraphes 3 (1) et 3 (2) de la Loi où l'on traite de l'autorité d'adopter des règlements municipaux sur la redevance d'exploitation. Le paragraphe 3 (1) vient concrétiser la définition du "coût net d'immobilisation relatif à la croissance" en stipulant que les redevances d'exploitation sont imposées seulement là où l'aménagement augmentera «les besoins en services». En outre, il comporte une liste des types d'activités qui constituent l'aménagement.

Le paragraphe 3 (2) identifie certaines situations relatives aux projets d'optimisation domiciliaire ou d'agrandissement de résidences actuelles pour lesquels on ne peut imposer de redevance d'exploitation. Ceci sera discuté ultérieurement dans la partie intitulée «Exemptions des redevances d'exploitation».

Le coût d'immobilisation relatif à la croissance d'un service pourrait s'élever à 100 % du coût net total d'immobilisation si la nouvelle installation est justifiée intégralement par la croissance. Toutefois, il se pourrait que la nouvelle installation soit requise par des résidents actuels aussi bien que par de futurs résidents. Dans un tel cas, la municipalité devrait évaluer la part des frais de l'installation qui est requise comme résultat

de la croissance. Seule cette part des frais qui est relative à la croissance devra être incluse dans le calcul de la redevance d'exploitation.

Lorsqu'on parle de croissance, on ne parle nécessairement de l'accroissement de la population ou des foyers. Par exemple, certaines municipalités peuvent connaître un exode de population ou de foyers, en termes absolus, et néanmoins être impliqué dans des travaux d'aménagement dans des parties de la municipalité qui nécessiteront une plus grande demande d'égouts, d'eau, de routes et d'autres services municipaux de ce genre.

On demande à chaque municipalité de déterminer par elle-même ce qui est relatif à la croissance puisqu'aucune définition ne peut être systématiquement appliquée. Il existera des zones grises, mais les décisions de la Commission des affaires municipales de l'Ontario viseront à réduire l'incertitude. Par exemple, il n'est pas difficile d'établir une relation entre la croissance et le besoin accru d'égouts, d'eau, de routes ou d'installations de garderies, mais il est plus délicat de savoir si le développement d'un musée municipal peut être complètement attribué à la croissance dans la municipalité. Cela ne veut pas dire que les musées sont des services inadmissibles pour les redevances d'exploitation, mais la question de leur intégration peut susciter une controverse plus importante que pour les autres services. Une municipalité qui souhaite poursuivre une politique agressive en ce qui a trait aux redevances d'exploitation en intégrant des services typiques de cette zone grise, doit reconnaître que ce faisant, elle augmente le risque qu'on fasse opposition à ses décisions et celui de voir diminuer son montant de redevances d'exploitation réduit, sont plus grands.

3.5 Aménagement

La définition d'un aménagement figurant dans l'article 1 stipule que le réaménagment est inclus dans l'aménagement. Le paragraphe 3 (1) offre une définition plus élaborée de l'aménagement pour les desseins de cette loi. Il énonce que l'aménagement comprend :

- l'adoption d'un règlement de zonage ou d'un amendement à un règlement de zonage
- l'approbation de dérogation mineure
- un acte de cession de terrain
- l'approbation d'un plan de lotissement
- un consentement
- une description d'un condominium et
- la délivrance d'un permis de construire

Le conseil peut exiger de tous les types d'aménagement qui accroissent le besoin de services, avec certaines exceptions mentionnées ci-dessous, qu'ils payent les redevances d'exploitation.

Cette définition n'exclut pas la possibilité qu'une municipalité impose des redevances d'exploitation dans des situations où l'aménagement est régi par des accords préalables, communément désignés sous l'appellation de «terrains zonés à l'avance» malgré le fait que l'accord sur l'aménagement peut avoir été obtenu avant le vote d'un règlement sur la redevance d'exploitation, voire même avant la création de la municipalité.

3.6 Résumé des caractéristiques d'une redevance d'exploitation

- seulement pour les coûts d'immobilisation, tels qu'établis par la Loi
- les coûts doivent être nets de subventions ou contributions
- les coûts doivent être régis par la croissance
- les coûts doivent être conforme à la norme en vigueur
- les coûts doivent découler de services déjà fournis

4. RÈGLEMENTS MUNICIPAUX SUR LA REDEVANCE D'EXPLOITATION

Ni la législation ni le règlement ne décrivent en détail la manière dont les redevances d'exploitation devraient être calculées. Il existe tout simplement trop de moyens légitimes de déterminer une redevance raisonnable d'exploitation. Par conséquent, la législation et le règlement cherchent à établir une structure de base élargie permettant de calculer les redevances d'exploitation plutôt qu'une description étape par étape. Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie et les techniques possibles, voir annexe I. Pour de plus amples détails, on doit aussi se rapporter au Règlement 725/89 de l'Ontario voté conformément avec cette législation.

4.1 Autorité d'adopter les arrêtés municipaux

Les municipalités qui désirent imposer des redevances d'exploitation doivent le faire en vertu d'un règlement municipal. L'autorité d'adopter les règlements municipaux sur la redevance d'exploitation figure dans le paragraphe 3 (1). Bien que la législation ne demande pas directement des calculs détaillés, le fait qu'on puisse en appeler d'un règlement municipal sur la redevance d'exploitation devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, signifiera en pratique que les municipalités

qui ne peuvent pas justifier leur montant de redevance d'exploitation courront le risque de voir celui-ci réduit ou leur règlement municipal abrogé.

4.2 Dispositions impératives dans un règlement sur la redevance d'exploitation

La loi établit certaines dispositions impératives dans le paragraphe 3 (2) qu'un règlement municipal doit contenir.

Spécifier les utilisations du sol :

Les municipalités sont libres de désigner les utilisations de sol (exemple : résidentielle, industrielle, commerciale, institutionnelle) comme bon leur semble. En outre, des sous-catégories de chaque utilisation sont également autorisées. Par exemple, les redevances résidentielles peuvent varier selon le type d'unité de logement (exemple : maison individuelle, logement jumelé, habitation en rangée, habitation multi-familial), le nombre de mètres carrés ou autres critères comme le nombre de chambres à coucher, dès l'instant qu'ils représenteront le taux d'occupation. Une sous-catégorie de chaque utilisation est également autorisée pour d'autres classes (exemple : une distinction pourrait être faite entre l'utilisation industrielle pour l'industrie lourde et l'utilisation industrielle pour l'industrie légère). Cependant le but de la création de sous-catégories à l'intérieur d'une large catégorie d'utilisation du sol, devrait être de mieux refléter les variations de coûts des prestations de services pour tel ou tel genre de propriété. Si une municipalité ne peut pas obtenir gain de cause pour différentes redevances sur les sous-catégories d'une utilisation générale, on devrait considérer la possibilité d'une redevance uniforme pour cette utilisation générale puisque ceux visés par les redevances les plus élevées peuvent faire appel.

Une municipalité est libre d'imposer des redevances sur certaines utilisations et non sur d'autres. Par exemple, un prélèvement industriel ou commercial n'est pas requis, même si un prélèvement résidentiel est en place. Toutefois dans ce cas, l'article 5 du règlement 725/89 de l'Ontario interdit à la municipalité d'incorporer des coûts inhérents à l'aménagement commercial et industriel dans les redevances sur l'habitation.

Exemple :

Admettons que la municipalité calcule ses coûts nets d'immobilisation relatifs à la croissance pour tous les services pour lesquels elle veut imposer des taxes, et que les coûts puissent être attribués à des utilisations variées du sol comme suit :

. habitation	10,000,000
. commercial et industriel	5,000,000
. institutionnel	1,000,000

Une municipalité doit recouvrer la part résidentielle seulement pour les utilisations résidentielles de sol, et ne peut imposer aucune part des 10,000,000 pour des utilisations de sol commerciales, industrielles ou institutionnelles. Cependant, à l'intérieur d'une utilisation résidentielle, une municipalité est en mesure d'affecter des sommes pour permettre des prélèvements plus bas pour certaines utilisations (exemple : pour les appartements en admettant qu'ils appartiennent au lot des logements à prix abordable) même si des raisons économiques ne peuvent justifier les prélèvements.

Spécifier la zone :

La législation demande que la municipalité désigne les zones à l'intérieur desquelles la redevance d'exploitation s'applique. Une municipalité peut choisir de désigner la municipalité entière comme zone unique ou de définir une série de zones, chacune avec des redevances différentes. Elle peut aussi choisir une combinaison de ces deux méthodes. Par exemple, il peut y avoir une redevance générale d'exploitation applicable à l'aménagement dans l'ensemble de la municipalité qui établit une moyenne de tous les coûts nets d'immobilisation relatifs à la croissance sur tout l'aménagement anticipé. En outre, il peut y avoir une redevance pour un terrain spécifique dans une zone pour recouvrer les frais de services qui ne font pas profiter toute la municipalité. Les deux méthodes ou toutes combinaisons d'entre elles sont permises.

Spécifier la redevance :

Un règlement municipal sur la redevance d'exploitation doit spécifier la redevance ou l'horaire des redevances à imposer à chaque utilisation de terrain pour laquelle les redevances d'exploitation doivent être recouvrées.

Exemple :

5,000 $	maison individuelle et logement jumelé
4,500 $	maisons en rangée
4,000 $	appartement d'une chambre à coucher
3,500 $	appartement de deux chambres à coucher ou plus
20,000 $	par hectare pour des terrains commerciaux ou industriels

Étant donné que les redevances peuvent aussi varier selon la zone et non pas seulement selon le terrain, des horaires séparés devraient être inclus pour chaque zone sujette à une redevance spéciale dans une municipalité (exemple : méthode de terrain spécifique). Comme mesure de rechange, la municipalité peut adopter des règlements séparés, avec un horaire séparé des redevances pour chaque contribution spécifique à une zone qu'elle souhaite imposer.

Spécifier les services :

Chaque règlement municipal doit spécifier les services qui sont sujets à une redevance d'exploitation. La loi ne fait aucune distinction entre les services des équipements publics (exemple : égouts, eau et routes) et les services publiques et récréatifs (exemple : garderies, postes de police et centres sportifs).

4.3 Dispositions optionnelles

La législation autorise les règlements municipaux à demander à ce que les redevances d'exploitation soient indexées. Cette indexation a pour objectif de compenser les augmentations de frais de prestations de services dus à l'inflation. Elle n'est pas censée permettre des ajustements sur les redevances d'exploitation pour refléter des changements dans les évaluations faites dans le calcul. Par exemple, si les coûts d'un projet furent sérieusement sous-estimés, alors la redevance d'exploitation en place ne suffira pas pour générer les revenus requis. On ne peut tenter de résoudre ce problème par le biais d'une indexation des prestations. Il faudrait plutôt apporter un amendement du règlement municipal sur la redevance d'exploitation. L'article 7 du règlement dresse une liste des indexations pouvant être utilisées. Celles-ci comprennent :

- Indice de Southam Construction
- Engineering News Record
- Statistique Canada, Statistiques sur le prix de construction

Un règlement municipal peut aussi stipuler que les redevances d'exploitation peuvent être payées ou en argent comptant, ou par la prestations directe de services tenant lieu d'argent comptant ou par une combinaison des deux telle qu'établie en vertu d'un accord entre une municipalité et un propriétaire conformément avec le paragraphe 9 (4). La prestation d'un service tenant lieu de redevance d'exploitation devrait être acceptée seulement là où le service fourni est l'un de ceux désignés dans un règlement municipal sur la redevance d'exploitation. Les crédits pour les services «tenant lieu» sont discutés ci-dessous.

4.4 Quand est-ce qu'un règlement municipal entre en vigueur?

Le paragraphe 5 (1) énonce qu'un règlement municipal entre en vigueur le jour où il est adopté ou à une date spécifiée dans le règlement municipal, laquelle sera plus tardive. Ceci permet la continuation de maintenir la pratique qu'ont plusieurs municipalités d'adopter des règlements municipaux souvent en automne, avec de nouvelles redevances qui entreront en vigueur à une date ultérieure, souvent le 1er janvier. Notons qu'on peut faire appel d'un règlement municipal seulement dans les 20 jours suivant la date où l'avis est donné une fois qu'il a été adopté et non 20 jours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Nous traiterons de ce sujet plus en détail dans la section traitant des avis et des appels.

4.5 Durée du règlement municipal

Un règlement municipal peut rester en vigueur pour une période maximum de 5 ans (paragraphe 6 (1)). Les municipalités peuvent choisir d'établir un délai plus court. Une mesure de temporisation automatique a été incorporée pour donner une certitude à la municipalité, étant donné que son règlement municipal ne peut être remis en question pendant sa durée l'échéance une fois que la période d'appel de 20 jours du règlement est écoulée. Elle permet, par la même occasion, une révision périodique de la politique de la redevance d'exploitation et les redevances générales pour protéger les intérêts de toutes les parties.

5. **EXEMPTIONS**

En général les municipalités sont en droit d'imposer des redevances d'exploitation sur des propriétés où l'aménagement (voir paragraphe 3 (1) pour la définition) multipliera les besoins de services. Ceci s'applique même aux propriétés qui sont exemptes des impôts fonciers municipaux d'après l'article 3 de la Loi sur les

cotisations. Il existe toutefois plusieurs exceptions à cette règle que l'on trouve dans différents articles de la loi.

5.1 Exemption municipale et du conseil scolaire

Le paragraphe 3 (6) interdit l'imposition d'une redevance d'exploitation sur des terrains appartenant à une municipalité ou à un conseil scolaire (tel que défini dans le paragraphe 29 (6) de la loi) qui sont respectivement utilisés à des fins municipales ou scolaires. Le paragraphe 30 (5) de la Loi accorde pour ces propriétés une exemption similaire des redevances d'exploitation à des fins éducatives. Ceci signifie que les municipalités de la région ne peuvent pas s'imposer mutuellement des redevances d'exploitation (exemple : une municipalité régionale ne peut pas imposer une municipalité de palier supérieur), les conseils scolaires ne peuvent pas s'imposer mutuellement (exemple : le conseil d'école publique ne peut pas imposer le conseil des écoles séparées) et les conseils scolaires et les municipalités ne peuvent pas s'imposer mutuellement lorsqu'ils ont des terrains en voie d'aménagement.

Si une municipalité ou un conseil scolaire loue une propriété d'une entreprise privée et que cette propriété est en voie d'aménagement, il ne doit pas y avoir d'exemption de redevance municipale d'exploitation même si le terrain est utilisé à des fins municipales ou à des fins scolaires, comme le fait de fournir des bureaux. Le terrain ne doit pas être utilisé seulement à des fins municipales, il doit être propriété de la municipalité. Il ne serait pas convenable d'octroyer une exemption à un aménagement privé, qui pourrait générer un besoin accru de services à long terme, simplement parce que son locataire, au moment du développement était par hasard une municipalité ou un conseil scolaire.

5.2 Exemptions pour agrandissement et optimisation domiciliaire

Le paragraphe 3 (2) de la Loi prévoit une exemption des redevances d'exploitation dans certaines situations où des modifications sont apportées à des bâtiments résidentiels existants. L'alinéa 3 (2) (a) de la Loi interdit d'imposer des redevances d'exploitation dans le cas où une unité d'habitation est agrandie.

La situation où des unités additionnelles sont ajoutées à une unité existante est traitée dans l'alinéa 3 (2) (b) et dans l'article 6 du règlement. Ces articles prévoient des exemptions pour certains projets d'optimisation

domiciliaire en interdisant d'imposer des redevances d'exploitation quand une ou deux unités additionnelles sont ajoutées à une résidence individuelle isolée ou une unité additionnelle est ajoutée à n'importe quel autre bâtiment résidentiel (exemple : maison en rangée, appartement, duplex ou logement jumelé). Cependant, dans chaque cas il existe des restrictions sur les dimensions des unités additionnelles qui, si elles sont excédées, peuvent rendre l'aménagement sujet à des redevances d'exploitation. Dans le cas d'unités additionnelles ajoutées à une unité d'habitation isolée, une habitation en rangée ou un logement jumelé, l'occupation des sols des unités agrandies ne peut pas excéder la surface totale de l'unité originale (voir article 6 du règlement pour les définitions d'occupation des sols brute, de logement jumelé ou d'habitation en rangée et d'habitation isolée). pour ce qui est de tout autre bâtiment résidentiel, comme un appartement, l'unité additionnelle est sujette à une exemption seulement si son occupation des sols n'excède pas l'occupation des sols de la plus petite unité d'habitation.

5.3 Exemption optionnelle pour institutions et logements à prix abordable

Le paragraphe 3 (5) de la Loi autorise les municipalités à accorder à leur discrétion des exemptions totales ou partielles pour les propriétés qu'elles désignent comme institutions. Bien que les municipalités soient autorisées à définir ce qu'on entend par «institution», on a souvent inclus dans ce terme des propriétés telles que les églises, les hôpitaux, les universités ou celles qui appartiennent au gouvernement provincial ou fédéral. Un règlement municipal sur la redevance d'exploitation qui désigne comme institutions les propriétés qui sont de nature clairement commerciale ou industrielle, peut faire l'objet d'une remise en question à la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Les municipalités sont également autorisées à désigner des catégories de propriétés résidentielles comme logements à prix abordable et à accorder des exemptions totales ou partielles. Les municipalités sont libres de définir elles-mêmes les logements à prix abordable et ne sont pas limitées par la définition contenue dans la déclaration sur la politique en matière de logement.

5.4 Exemption pour services locaux

Le paragraphe 3 (7) interdit d'imposer des redevances d'exploitation pour les services locaux qui ont été installés aux frais du propriétaire comme condition

d'approbation selon les articles 50 et 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire. En outre, les connexions locales d'aqueducs, d'égouts séparatifs et les installations d'évacuation des eaux pluviales, faites aux frais du propriétaire et les redevances payées selon l'article 219 de la Loi sur les municipalités, sont aussi exemptées des redevances d'exploitation.

5.5 Exemption par omission

Certains types d'aménagement peuvent être également «exemptés» à la discrétion de la municipalité, qui simplement ne les désignera pas dans un règlement municipal sur la redevance d'exploitation. Par exemple, une municipalité peut choisir d'avoir une redevance d'exploitation pour une propriété résidentielle mais pas pour une propriété commerciale ou industrielle. Cependant on devrait noter que les coûts relatifs à la croissance associés aux propriétés commerciales et industrielles ne peuvent être inclus dans les redevances d'exploitation pour les résidences. Pour de plus amples détails sur la répartition des frais entre les types d'aménagement voir l'annexe I décrivant les méthodes de calcul d'une redevance d'exploitation.

6. ADOPTION D'UN RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR UNE REDEVANCE D'EXPLOITATION

L'ADOPTION d'un règlement municipal sur une redevance d'exploitation est l'étape finale dans le procédé. Tel que clairement établi dans l'Appendice I, le règlement municipal devrait être précédé par un procédé de calcul d'une redevance appropriée d'exploitation, basée sur des études détaillées de génie et de planification sur la future croissance et sur les demandes relatives aux dépenses en capital.

6.1 Réunion publique

Avant d'adopter un règlement municipal sur la redevance d'exploitation, sauf si c'est un règlement commandé par la Commission des affaires municipales de l'Ontario, on demande à une municipalité de tenir au moins une réunion publique. Un avis de la réunion doit être donné comme prévu dans l'article 8 du règlement 725/89 de l'Ontario. Le règlement permet d'aviser soit directement chaque propriétaire foncier de la région couverte par la redevance d'exploitation ou, de manière générale, en annonçant la réunion dans un journal qui, selon le clerc, est de circulation générale. La tenue de la réunion en question doit respecter un délai minimum de 20 jours après que les exigences de l'avis ont été satisfaits.

L'objectif de la réunion est d'informer le public sur la proposition concernant la redevance d'exploitation. La Loi met la municipalité dans l'obligation d'assurer que le public soit suffisamment renseigné pour comprendre la proposition sur les redevances d'exploitation. Toute personne assistant à la réunion a le droit d'être entendue ou de faire des représentations selon le paragraphe 4 (2) de la Loi. On devrait considérer l'obligation d'organiser la tenue de réunions publiques en vue d'échanger des renseignements comme l'occasion pour une municipalité d'expliquer clairement pourquoi elle impose une redevance, quels services sont financés et le montant du prélèvement. Lorsqu'on sait en tirer avantage, les réunions avec le public et la consultation directe auprès des promoteurs avec des promoteurs et des entrepreneurs peuvent réduire la probabilité d'un appel d'un règlement municipal à la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Dans les cas où une municipalité a un règlement municipal et qu'elle en vote un nouveau, elle ne peut pas simplement rétablir le règlement municipal actuel sans s'assurer qu'il est encore adéquat. Le paragraphe 6 (5) de la Loi demande au conseil de procéder à une révision générale des politiques de la municipalités quant à la redevance d'exploitation. La législation ne précise pas ce qu'une telle révision doit comporter puisqu'elle peut sérieusement varier, en fonction des circonstances locales. La révision toutefois, est censée être générale. Elle pourrait aborder des questions comme :

. savoir si on continue de financer les travaux d'immobilisation par les redevances d'exploitation;

. le pourcentage des coûts d'immobilisation assumé par les redevances d'exploitation;
. les genres d'aménagements touchés par les redevances d'exploitation
. la politique envers les exemptions pour les logements à prix abordable ou
. les services à financer

Le paragraphe 6 (6) exige du conseil procédant à une telle révision de ses politiques, qu'il tienne des réunions publiques pour discuter de ses politiques actuelles concernant la redevance d'exploitation. Un avis de la réunion doit figurer dans un journal de circulation générale dans la municipalité. La Loi donne aucune précision sur le moment, pendant la révision, où la réunion doit avoir lieu. Cette décision est laissée à la discrétion du conseil. Par exemple, le conseil pourrait tenir sa réunion avant la révision afin d'obtenir une

contribution initiale; la réunion pourrait aussi se tenir après la révision pour obtenir des réactions à la nouvelle politique proposée; enfin les deux possibilités pourraient être adoptées. On devrait noter que cette réunion est en sus de celle exigée par le paragraphe 4 (1) pour discuter des clauses de la proposition sur la redevance d'exploitation.

6.2 Avis de règlement

Une fois qu'une municipalité a fait ses calculs (y compris la révision de sa politique quant à la redevance d'exploitation dans le cas d'un nouveau règlement municipal) et qu'elle a tenu une réunion publique pour discuter de sa proposition, elle est en mesure d'adopter son règlement municipal. Dans les 15 jours suivant l'adoption du règlement municipal, le greffier doit donner un avis écrit de son vote. L'avis doit être donné sur un formulaire qui se trouve à la fin du règlement 725/89 de l'Ontario (voir formulaire N° 1). Les exigences de l'avis sont discutées en plus grands détails ci-dessous dans la partie intitulée «Règlements» (voir avis d'adoption d'un règlement municipal).

6.3 Procédure d'appel

Une fois qu'un règlement municipal est adopté et qu'un avis est donné, indépendamment du fait qu'il est susceptible d'entrer en vigueur immédiatement ou plus tard, il y a une période de 20 jours durant laquelle quiconque peut enregistrer un avis auprès du greffier de la municipalité indiquant son intention de faire appel et les raisons qui le motivent. Par exemple, si le règlement municipal avait été adopté le 1er septembre mais n'avait pas été mis en vigueur avant le 1er janvier de l'année suivante, la période d'appel serait de 20 jours suivant le 1er septembre. L'autorisation de faire appel des règlements municipaux avant qu'ils n'entrent en vigueur peut permettre à la procédure d'appel d'être engagée bien avant l'entrée en vigueur du règlement. Ceci réduit l'incertitude financière pour la municipalité en réduisant l'importance d'un rabais potentiel. Dans l'exemple cité ci-dessus, l'appel peut être résolu lorsque le règlement municipal entre en vigueur.

L'appelant n'est pas tenu d'être un résident de la municipalité ou d'avoir un intérêt financier dans la procédure au moment de l'appel.

La base pour un appel d'un règlement municipal sur une redevance d'exploitation, sera qu'il ne se conforme pas à la Loi ou au règlement d'une manière ou d'une autre. Voici

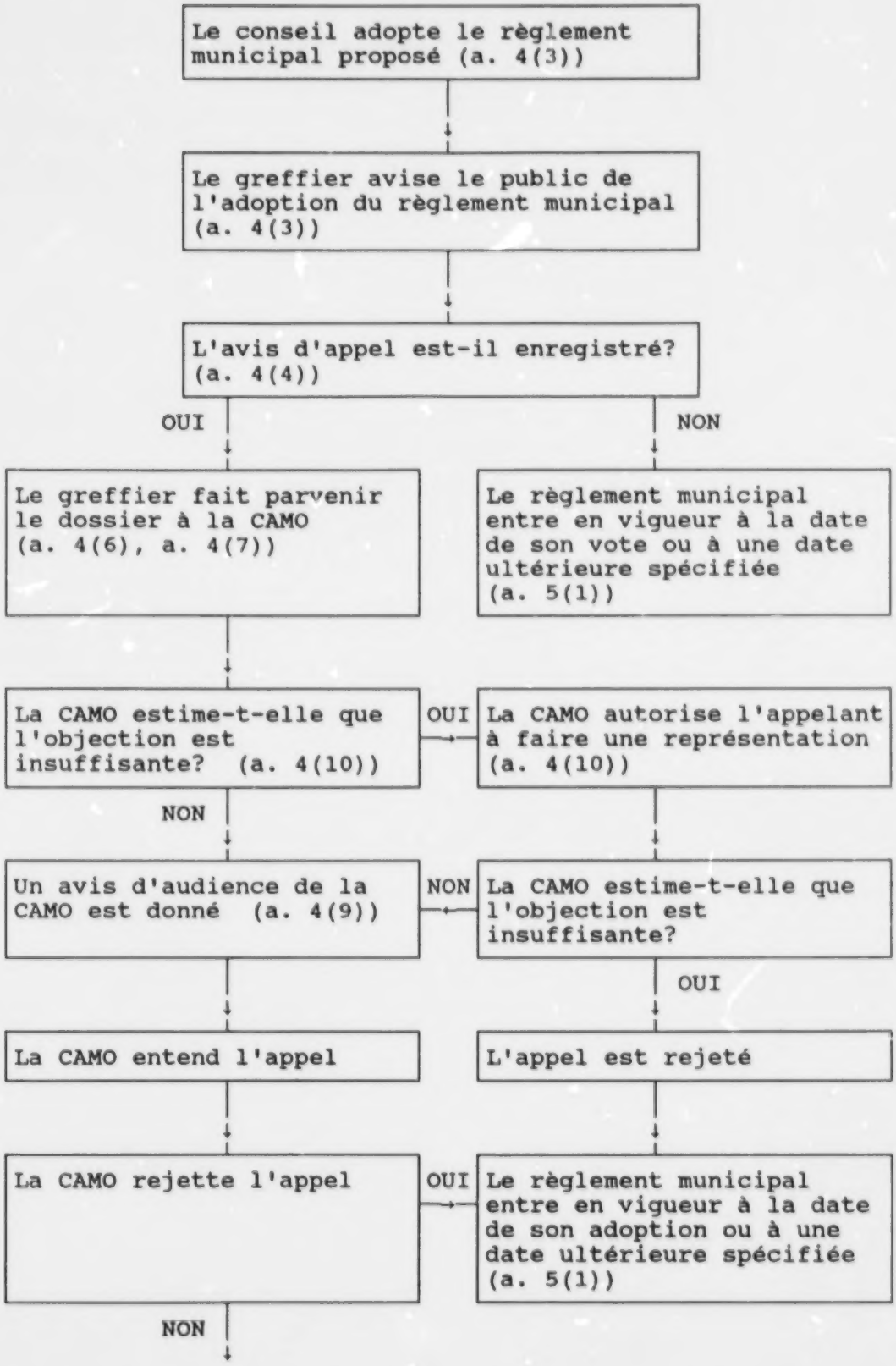
une liste de certaines des raisons pour lesquelles un règlement municipal peut être remis en question :

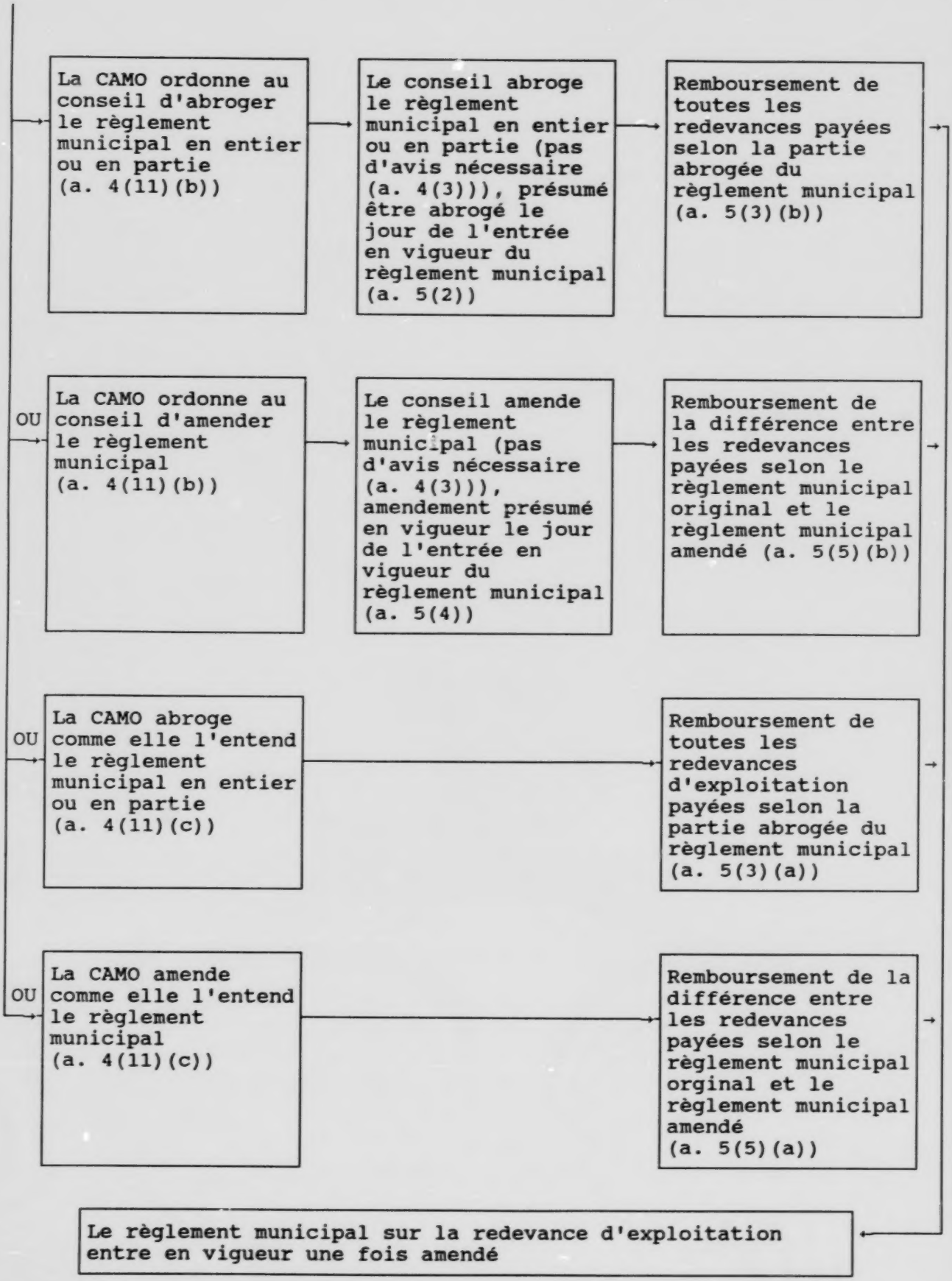
. certains coûts ne sont pas relatifs à la croissance;
. certains coûts comprennent la réhabilitation de travaux existants;
. le coût imposé est excédentaire par rapport aux modèles prédominants;
. les suppositions sur les octrois anticipés qui reviennent de droit sont irréalistes; ou
. les suppositions quant à la croissance de la population et des foyers ne sont pas raisonnables ou cohérentes par rapport à d'autres prévisions provenant de sources réputées.

Il existe de nombreux autres motifs pour un appel. Cependant la liste partielle ci-dessus fait ressortir l'importance que revêt pour les municipalités le fait de pouvoir documenter et justifier les redevances qu'elles imposent.

La procédure d'appel est assez clairement énoncée dans les paragraphes 4 (4) à 4 (12) de la Loi. La figure 1 résume ces dispositions sous la forme d'un graphique d'acheminement.

Procédure d'appel des redevances d'exploitation




La CAMO ordonne au conseil d'abroger le règlement municipal en entier ou en partie (a. 4(11)(b))
Le conseil abroge le règlement municipal en entier ou en partie (pas d'avis nécessaire (a. 4(3))), présumé être abrogé le jour de l'entrée en vigueur du règlement municipal (a. 5(2))
Remboursement de toutes les redevances payées selon la partie abrogée du règlement municipal (a. 5(3)(b))
OU
La CAMO ordonne au conseil d'amender le règlement municipal (a. 4(11)(b))
Le conseil amende le règlement municipal (pas d'avis nécessaire (a. 4(3))), amendement présumé en vigueur le jour de l'entrée en vigueur du règlement municipal (a. 5(4))
Remboursement de la différence entre les redevances payées selon le règlement municipal original et le règlement municipal amendé (a. 5(5)(b))
OU
La CAMO abroge comme elle l'entend le règlement municipal en entier ou en partie (a. 4(11)(c))
Remboursement de toutes les redevances d'exploitation payées selon la partie abrogée du règlement municipal (a. 5(3)(a))
OU
La CAMO amende comme elle l'entend le règlement municipal (a. 4(11)(c))
Remboursement de la différence entre les redevances payées selon le règlement municipal orginal et le règlement municipal amendé (a. 5(5)(a))
Le règlement municipal sur la redevance d'exploitation entre en vigueur une fois amendé

6.4 Rôle de la Commission des affaires municipales de l'Ontario

La Commission des affaires municipales de l'Ontario n'est pas obligé de tenir une audition si elle juge que la documentation accompagnant l'appel est insuffisante. Avant de rejeter un appel sans audience, le conseil doit aviser l'appelant et lui donner l'occasion d'expliquer le bien-fondé de son appel. On n'offre pas à la municipalité l'occasion de faire des représentations à ce stade, puisque la question mise en cause est celle de clarifier l'inquiétude de l'appelant quant au règlement municipal. Si le conseil estime encore que l'appel n'est pas bien fondé, ce dernier peut être rejeté sans audience.

Si la Commission des affaires municipales de l'Ontario donne une audience, elle a trois options. Elle peut :

. confirmer la redevance d'exploitation en rejetant l'appel;
. ordonner à la municipalité d'abroger ou d'amender le règlement municipal en entier ou en partie;
. directement rejeter ou amender le règlement municipal en entier ou en partie.

Nonobstant ces larges pouvoirs, il est interdit à la Commission des affaires municipales de l'Ontario :

. d'augmenter la redevance d'exploitation; et
. de modifier la durée du règlement municipal.

La raison pour laquelle il est interdit à la Commission d'augmenter la redevance d'exploitation est que le conseil municipal devrait être l'instance qui détermine la partie du total des coûts nets d'immobilisation relatifs à la croissance qu'il souhaite tirer des redevances d'exploitation.

Si la Commission ordonne que l'on apporte à un règlement municipal des changements qui se soldent par une réduction des redevances d'exploitation, il se peut que la municipalité doive remettre des remboursements avec intérêt à différents promoteurs. Cette situation peut être évitée si la Commission des affaires municipales de l'Ontario fait connaître sa décision avant que le règlement municipal n'entre en vigueur. Si le nouveau règlement municipal entre en vigueur et que les promoteurs ont payé des sommes que la Commission juge trop élevées par la suite, alors la municipalité doit rembourser dans les 30 jours la différence entre ce qui a été payé et la redevance révisée, se basant sur la décision de la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Le

remboursement doit inclure l'intérêt calculé entre le moment où le paiement a été fait jusqu'à la date du remboursement.

Les règlements municipaux qui ont été abrogés ou amendés sur ordre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario sont considérés comme pouvant faire l'objet d'un appel ou d'un amendement à compter de leur date d'entrée en vigueur. Une ordonnance de règlement émanant de la Commission des affaires municipales de l'Ontario ne peut pas faire de nouveau l'objet d'un appel devant cette Commission.

6.5 Avis de règlement

Le paragraphe 5 (7) de la Loi exige que la municipalité avise des particularités de son règlement municipal sur la redevance d'exploitation. La partie «Règlements» (ci-dessous) traite de l'information devant être contenue dans l'avis (voir brochure).

7. AMENDEMENT OU ABROGATION D'UN RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR LA REDEVANCE D'EXPLOITATION

Une municipalité peut abroger son règlement municipal quand bon lui semble sans avoir besoin de tenir une réunion publique.

Une municipalité peut également amender un règlement en vigueur existant quand bon lui semble, quoique cet amendement n'affecte pas l'échéance du règlement. Tout amendement envisagé doit aussi être soumis à la même procédure des réunions publiques et être soumis aux mêmes procédures concernant les appels que celles appliquées au règlement original. Bien que cela signifie que des amendements minimes et techniques puissent potentiellement susciter des appels devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, la portée de l'appel est limitée aux problèmes soumis à la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Ceci ne constitue pas une occasion de révision complète du règlement municipal.

8. PLAINTES

L'article 8 de la Loi permet aux propriétaires de déposer des plaintes lorsqu'ils estiment que les dispositions du règlement municipal n'ont pas été appliquées correctement à leur aménagement. Les dispositions de l'article 8 régissant les plaintes sont assez différentes des procédures d'appel de l'article 4.

APPEL (ARTICLE 4)	PLAINTE (ARTICLE 8)
Appel en entier ou en partie du règlement à la Commission des affaire municipales de l'Ontario	Plainte technique sur l'application du règlement au conseil en première instance et à la Commission Municipale de l'Ontario si non résolu
N'importe qui peut faire appel	seul un propriétaire soumis à une redevance peut se plaindre
seulement dans les 20 jours suivant l'adoption du règlement	n'importe quand pendant la durée du règlement, en autant que cela soit dans les 90 jours suivants le paiement de la redevance.

8.1 Qu'est-ce qu'une plainte?

Article 8 : Les plaintes sont formulées quand les dispositions d'un règlement municipal n'ont pas été correctement appliquées à un aménagement particulier. Par exemple, si un entrepreneur construit 30 maisons, mais est inscrit au rôle d'évaluation pour une redevance d'exploitation pour 40 maisons, il a 90 jours à partir de la date de paiement de la redevance pour se plaindre qu'il a payé en trop. De même, si un entrepreneur construit 30 maisons en rangée et est inscrit au rôle d'évaluation sur la base de 30 maisons individuelles isolées, il paiera trop si la redevance d'exploitation sur les maisons en rangée est inférieure à celle sur les maisons individuelles isolées. Dans l'un ou l'autre des cas, le plaignant ne remet en question ni la base de calcul de la redevance d'exploitation ni la validité du règlement municipal. Il s'agit simplement de s'assurer que les dispositions d'un règlement municipal sont appliquées suivant les renseignements pertinents relatifs à un aménagement particulier, y compris toute information concernant toutes sommes créditées selon l'article 13 (services tenant lieu de redevance d'exploitation) ou l'article 14 (crédits pour des redevances payées antérieurement).

8.2 Procédure

Les étapes suivantes résument les procédures qu'un propriétaire doit suivre pour déposer une plainte, telles qu'établies dans les articles 8 (2) à 8 (9).

(a) Le propriétaire porte plainte par écrit auprès du greffier de la municipalité à propos de quelque erreur commise dans la détermination de la redevance applicable à l'aménagement du propriétaire. La plainte doit comporter le nom et l'adresse du plaignant et les raisons de sa plainte.

(b) Le conseil doit donner au plaignant l'occasion de faire des représentations à une audience. L'avis d'audience doit être donné au plaignant au moins 14 jours avant la date où la plainte sera prise en considération.

(c) Après avoir entendu le témoignage, le conseil peut confirmer la redevance ou l'amender dans la mesure que le conseil estime appropriée.

(d) Un avis écrit de la décision doit être remis au plaignant par le greffier de la municipalité dans les 15 jours. L'avis doit la date limite pour l'enregistrement d'un appel de la décision du conseil à la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Cette date doit être fixée au vingtième jour au moins après envoi de la lettre.

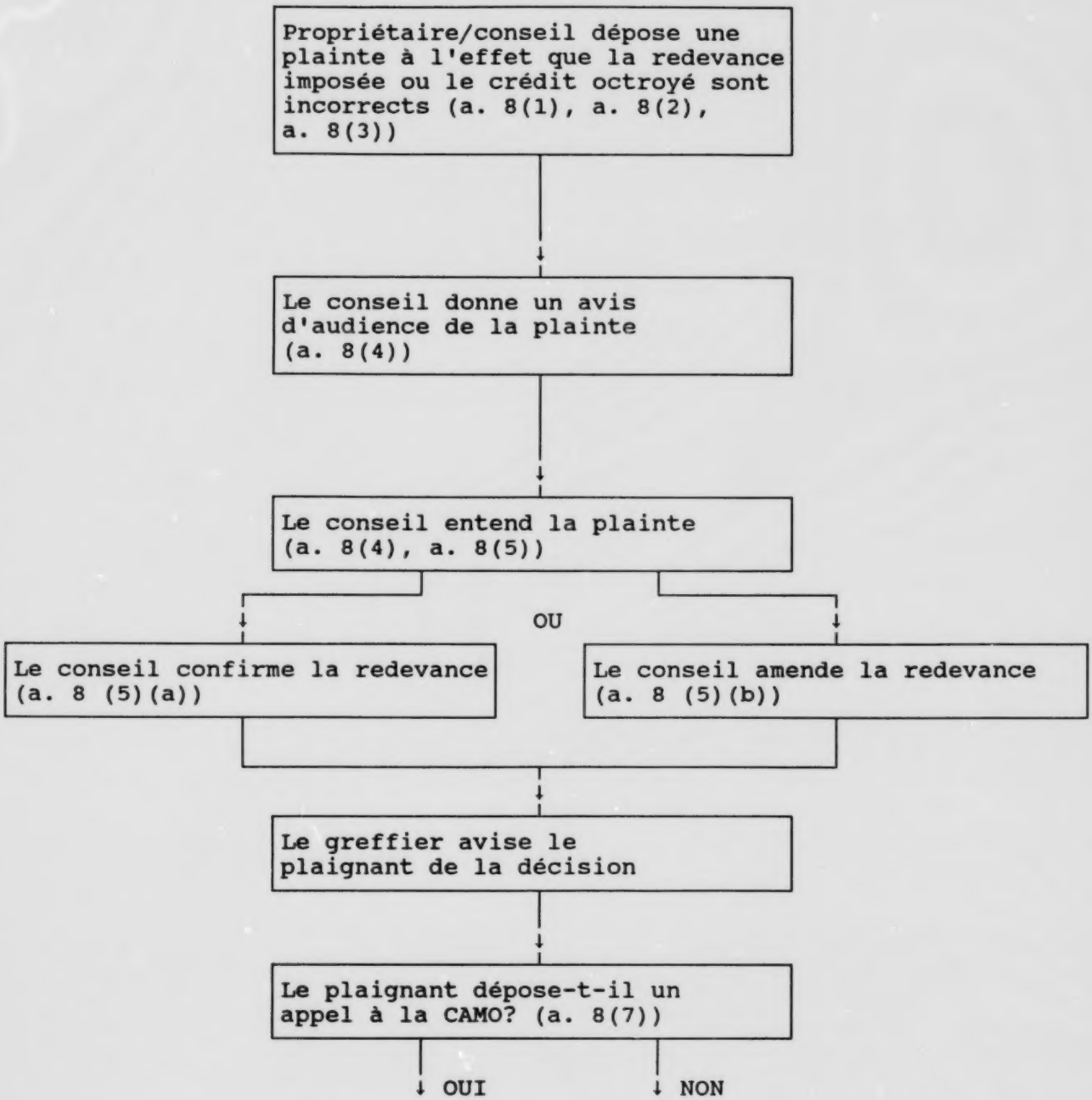
(e) Si le plaignant n'est pas satisfait de la décision du conseil, il peut faire appel à la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Cette procédure doit commencer par l'enregistrement d'un avis d'appel écrit auprès du greffier de la municipalité.

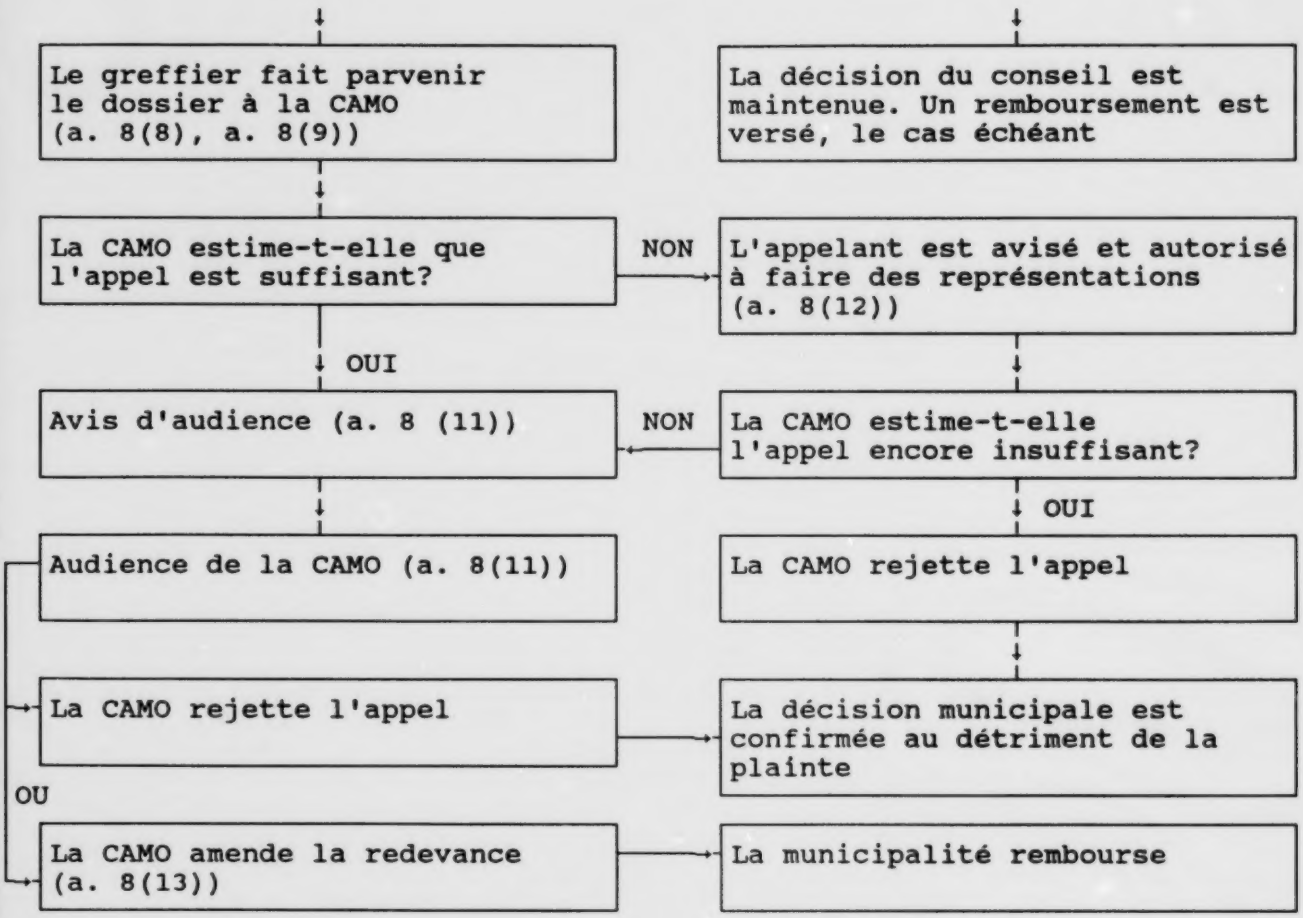
(f) Sur réception de cet avis, le greffier doit constituer un dossier pour informer la Commission des affaires municipales de l'Ontario, celui-là consiste en :

- un exemplaire du règlement municipal sur la redevance d'exploitation;
- un affidavit certifiant que toutes les exigences concernant l'avis ont été satisfaites;
- Un exemplaire de toute pièce écrite soumise pour appuyer la plainte.

(g) Le greffier doit faire parvenir le dossier au secrétaire de la Commission des affaires municipales de l'Ontario dans les 30 jours suivant le dernier jour de l'appel. Le greffier doit également fournir toute pièce additionnelle requise par la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Procédure de plaintes




Le greffier fait parvenir le dossier à la CAMO (a. 8(8), a. 8(9))
La CAMO estime-t-elle que l'appel est suffisant?
NON
L'appelant est avisé et autorisé à faire des représentations (a. 8(12))
OUI
Avis d'audience (a. 8 (11))
NON
La CAMO estime-t-elle l'appel encore insuffisant?
OUI
Audience de la CAMO (a. 8(11))
La CAMO rejette l'appel
La CAMO rejette l'appel
La décision municipale est confirmée au détriment de la plainte
OU
La CAMO amende la redevance (a. 8(13))
La municipalité rembourse
La décision du conseil est maintenue. Un remboursement est versé, le cas échéant

8.3 Pouvoirs de la Commission des affaires municipales de l'Ontario

La Commission n'est pas obligée d'accorder une audience si elle considère que la plainte est insuffisante. Cependant, la Commission des affaires municipales de l'Ontario ne peut pas rejeter un plainte sans au préalable donner l'occasion au plaignant de mieux documenter la plainte.

Si une audience a lieu, on doit en aviser la municipalité et le propriétaire. Après avoir accordé une audience la commission des affaires municipales de l'Ontario peut prendre les mêmes décisions qu'un conseil. En première instance, cela signifie que la redevance pourrait être confirmée dans son ensemble ou amendée.

8.4 Remboursements

Quand la redevance est amendée soit directement par la municipalité soit sur ordre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario, la municipalité doit immédiatement rembourser la différence entre la redevance payée et la redevance amendée. Le paragraphe 18 (1) de la Loi exige que la municipalité paye un intérêt sur le remboursement devant être calculé de la manière établie dans l'article 13 du règlement 725/89 de l'Ontario.

Le règlement stipule que le taux d'intérêt peut être établi d'une ou de deux manières. Cela peut être le même taux pour toute la durée du règlement municipal fixé le jour de son entrée en vigueur, ou il peut être ajusté tous les trois mois, les premiers jours ouvrables de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre. Quelque que soit la méthode, le taux ne doit pas être inférieur à celui de la Banque du Canada.

8.5 Délais des plaintes

Il existe un délai pendant lequel le propriétaire peut déposer une plainte. Aucune plainte ne peut être déposée après les 90 jours suivant le paiement de la redevance. Cependant l'article 9 de la Loi offre plusieurs options pour déterminer le temps à impartir pour le paiement des redevances d'exploitation. Celles-là comprennent :

. la date de délivrance du permis de construire;
. la date de signature d'un accord de lotissement (dans le cas d'un nombre limité de services spécifiés); ou,
. la date spécifiée dans un accord dans le paragraphe 9 (4) (exemple : paiement précédent le stade du permis de construire) ou le paragraphe 9 (8) (exemple : paiement ultérieur au stade du permis de construire).

9. QUAND LA REDEVANCE EST-ELLE DUE?

L'article 9 de la Loi traite des dates auxquelles les redevances d'exploitation sont acquittables. Dans la plupart des cas, les redevances d'exploitation seront payées à la date de délivrance du permis de construire. En fait une municipalité peut refuser un permis de construire si toutes les redevances ne son pas acquittées y compris toutes redevances d'exploitation à des fins éducatives. Cependant, il existe plusieurs exceptions importantes à cette règle, qui sont censées apporter un certain degré de souplesse concernant le choix du moment des paiements.

9.1 Paiements anticipés

Il existe deux dispositions dans la Loi permettant que les paiements précèdent le stade du permis de construire. La première qui figure dans le paragraphe 9 (3), autorise les municipalités à recouvrer les redevances d'exploitation pour des services spécifiés (exemple : égout, eau, évacuation des eux pluviales, transport et services d'électricité ou d'énergie) au moment précis où un accord de lotissement est signé. En clair, cette disposition s'applique seulement aux accords de lotissement d'après l'article 50 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire et ne s'applique pas aux autres types d'aménagement mentionnés dans l'article 3 de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation pour lesquels une redevance d'exploitation peut être imposée. Si les municipalités choisissent de percevoir à ce stade, elle doivent spécifier cet arrangement dans leur règlement municipal sur les redevances d'exploitation. Bien que le recouvrement soit opportun au moment de la signature de l'accord de lotissement, il faudrait noter que la municipalité ne demande pas l'accord du propriétaire pour percevoir à ce moment-là pour les services mentionnés. L'accord du propriétaire est requis toutefois, pour des paiements anticipés selon le paragraphe 9 (4).

Selon le paragraphe 9 (4), les municipalités peuvent aussi conclure un accord avec les propriétaires qui s'acquittent du paiement des redevances d'exploitation avant le stade du permis de construire ou même avant de signer un accord de lotissement. Cependant, si un tel accord est conclu, la redevance d'exploitation acquittable est celle en place à la date où le paiement est dû, conformément à l'accord. Le paiement effectué par le propriétaire annule l'obligation de redevance d'exploitation. Par exemple, si la redevance d'exploitation est accrue entre le moment où elle est payée et le moment où le propriétaire fait une demande de permis de construire, la municipalité n'a pas le droit de demander au propriétaire de payer la différence.

Cette disposition comporte un avantage pour le promoteur dans la mesure où elle élimine un certain degré d'incertitude. La redevance est connue à l'avance et ne peut pas être augmentée après avoir été payée. Cette disposition comporte également un avantage pour la municipalité dans la mesure où elle permet à la municipalité de disposer des revenus à l'avance et d'être libre de les investir. De plus, si l'aménagement devait être élevé à une densité plus importante, le paragraphe 15 (2) de la Loi permet d'imposer des redevances additionnelles si la demande pour les services découlant des changements est accrue.

Une fois qu'un promoteur a conclu un accord de paiement anticipé avec la municipalité, la responsabilité par rapport au paiement anticipé est partagée entre le promoteur et la municipalité et ne peut pas être transférée au propriétaire subséquent si le terrain est vendu. Si le terrain est vendu avant l'acquittement des redevances d'exploitation, les redevances acquittables demeurent la responsabilité du propriétaire qui a signé l'accord. Ce propriétaire tentera de recouvrer ses redevances dans le prix de vente du terrain, car l'obligation de payer du nouveau propriétaire (sur des plans existants d'aménagement) a été annulée. De la même manière les crédits accordés selon les articles 13 ou 14, qui auraient été déduits de la redevance d'exploitation due, ne sont pas non plus transférables à un propriétaire ultérieur.

9.2 Paiements ultérieurs

La Loi prévoit également l'acquittement des redevances d'exploitation postérieur au stade du permis de construire. Dans ce cas, le permis de construire a déjà été délivré, donc la municipalité ne peut pas s'assurer que l'on paye en refusant le permis. C'est pour cette raison que les paiements tardifs doivent être régis par un accord entre le propriétaire et la municipalité.

10. RECOUVREMENT

Les dispositions relatives au recouvrement des redevances d'exploitation figurent dans l'article 10 de la Loi. Bien qu'on n'interdise pas aux municipalités de palier supérieur de recouvrer les redevances d'exploitation, la règle générale est que les municipalités de palier inférieur recouvreront toutes les redevances d'exploitation; ceci inclut leurs propres redevances, celle de palier supérieur et celles de tous les conseils scolaires qui ont imposé des redevances d'exploitation à

des fins éducatives. Le recouvrement de palier inférieur réduit la duplication administrative. En outre, les paliers inférieurs sont plus aptes à recouvrer les redevances, car ils sont souvent liés à la délivrance des permis de construire, responsabilité, dans presque tous les cas, incombant au palier inférieur.

Étant donné que les paliers inférieurs recouvreront les redevances pour d'autres parties, et que ces redevances peuvent être dues à divers moments, on exige un effort de communication et de coordination pour assurer un procédé de recouvrement sans embûches. Cette communication est prévue dans les dispositions de la Loi.

La Loi exige du trésorier d'une municipalité de palier supérieur qui impose une redevance d'exploitation, de certifier devant les trésoriers de toutes les municipalités de palier inférieur où une redevance s'appliquera, qu'une redevance a été imposée, le montant de la redevance, la manière selon laquelle une redevance doit être imposée et le moment où la redevance est due. Pour éviter toute confusion, les trésoriers de palier supérieur devraient certifier le total de la redevance due, indépendamment du fait qu'ils envisagent de recouvrer eux-mêmes une partie de la redevance.

10.1 Recouvrement de palier inférieur

On ne devrait pas rencontrer de problème lorsque les municipalités de palier inférieur recouvrent leurs propres redevances, sauf dans le cas très rare où les paliers supérieurs délivrent le permis de construire. Dans de telles situations, il doit y avoir coordination entre les deux niveaux de gouvernement pour s'assurer que les permis de construire ne sont pas délivrés avant le paiement de toutes les redevances d'exploitation, y compris celles à des fins éducatives. Pour ce faire, la Loi exige de l'inspecteur en chef des bâtiments de la municipalité de palier supérieur, qu'il certifie devant le trésorier de la municipalité de palier inférieur que toute Loi applicable a été suivie au sens du code du bâtiment, excepté l'acquittement des redevances d'exploitation. Sur paiement de la redevance, le trésorier de la région doit certifier devant l'inspecteur en chef des bâtiments que les redevances ont été acquittées. À ce moment-là l'inspecteur en chef des bâtiments peut délivrer le permis de construire.

Cet arrangement qui implique un procédé de communication à double sens, est basé sur le recouvrement des redevances de palier inférieur. Dans les cas où le palier supérieur délivre le permis de construire, le procédé peut être

simplifié en utilisant les dispositions du paragraphe 10 (7). Si les municipalités de palier inférieur acceptent, les municipalités de palier supérieur peuvent directement recouvrer toutes les redevances d'exploitation pertinentes. Là où cela est fait, le palier supérieur devrait remettre les revenus au palier inférieur et aux conseils scolaires le 25e jour du mois ou avant, suivant le mois au cours duquel lequel la redevance fut recouvrée ou avant cela.

10.2 Redevances de palier supérieur

Comme l'indiquent les discussions sur les dates où les acquittements sont dus, il y a quatre moments où les paiements peuvent être dus. Ce sont :

- à la signature d'un accord de lotissement pour certains services
- au stade du permis de construire
- au moment précédant le stade du permis de construire, selon un accord; et
- au moment suivant le stade du permis de construire, selon un accord.

Les prélèvements seront le plus souvent recouvrés pendant le stade du permis de construire par la municipalité de palier inférieur qui délivre le permis. Cependant, les paliers supérieurs peuvent directement recouvrer les prélèvements dans les trois autres instances, quand ils ne sont pas payés pendant le stade du permis de construire. Par exemple, si un palier supérieur signe un accord de lotissement, il peut recouvrer des redevances d'exploitation pour certains services directement à ce stade si cela a été prévu de manière adéquate dans son règlement municipal. Si on choisit cette option, le trésorier de la municipalité de palier supérieur doit certifier devant le trésorier de la municipalité de palier inférieur que la redevance a été acquittée. De même, si la municipalité de palier supérieur et un promoteur se mettent d'accord sur le fait que l'acquittement de la redevance sera postérieur au stade du permis de construire, la municipalité de palier supérieur peut le recouvrer directement.

La municipalité de palier supérieur peut choisir le recouvrement direct. Toutefois, si elle choisit de recouvrer directement, il y a obligation de certifier devant le trésorier de la municipalité de palier inférieur qu'à chaque instance la redevance a été payée.

10.3 Redevances brutes contre redevances nettes

Tel qu'indiqué ci-dessus, le trésorier de la municipalité de palier supérieur doit certifier devant le trésorier de la municipalité de palier inférieur que le palier supérieur a imposé des redevances d'exploitation sur le territoire à l'intérieur du palier inférieur et la somme de la redevance. En certifiant les sommes imposées, il faut veiller à éviter toute confusion qui peut se produire quand à savoir si les sommes rapportées par le trésorier de la municipalité de palier supérieur sont les redevances totales de palier supérieur ou des redevances nettes des sommes recouvrées directement par le palier supérieur (exemple : les sommes restant à recouvrer par le palier inférieur).

Exemple :

Redevance totale de palier supérieur	6 000 $
Somme recouvrée directement par le palier supérieur	3 000 $
Somme que le palier inférieur doit recouvrer	3 000 $

Le trésorier de la municipalité de palier supérieur peut certifier que la somme à payer sur une propriété donnée est de 3 000 $, puisque cela représente la somme nette de la redevance que le palier inférieur doit recouvrer. D'un autre côté, il se pourrait que le trésorier de la municipalité palier supérieur certifie que la somme est de 6 000 $ puisque cela représente la redevance totale. Si le premier scénario est suivi, une confusion peut se produire quand le trésorier de palier supérieur recouvre directement la part du palier supérieur pendant la phase de l'accord de lotissement parce que, à ce moment-là, attestation sera faite devant le trésorier de palier inférieur à l'effet qu'une redevance de 3 000 a été recouvrée.

Si l'on ne fait pas preuve de vigilance, le trésorier de palier inférieur pourrait interpréter cela comme déchargeant le palier inférieur de l'obligation de recouvrer des redevances puisque la somme recouvrée est égale à la redevance imposée, conformément aux informations fournies à l'origine par le palier supérieur. Pour éviter ce problème, on s'attend à ce que le trésorier de la municipalité de palier supérieur certifie en première instance que la redevance est de 6 000 $. Quand le trésorier de la municipalité de palier supérieur recouvre 3 000 $ au stade de l'accord de lotissement, il est bien entendu qu'il restera trois mille dollars à

recouvrer au stade du permis de construire, par la municipalité de palier inférieur.

11. **NON-PAIEMENT DES REDEVANCES D'EXPLOITATION**

Dans la plupart des cas, les municipalités seront en mesure de se protéger contre le non-paiement des redevances d'exploitation en refusant de délivrer des permis de construire avant acquittement des redevances. Cependant il peut y avoir des cas où des permis de construire ont été délivrés - peut-être par erreur - sans que les redevances n'aient été acquittées. Lorsqu'il s'agit d'une redevance de palier inférieur, la redevance devra être rajoutée au rôle de perception et recouvrée par le promoteur comme taxes. Dans le cas où une redevance de palier supérieur demeure non payée après la date d'échéance, le trésorier de palier supérieur devra la certifier devant le trésorier de palier inférieur et les sommes seront ajoutées au rôle de perception et recouvrées comme taxes par le trésorier de palier inférieur.

12. **CRÉDITS**

La Loi traite des crédits octroyés après l'entrée en vigueur d'un règlement municipal sur une redevance d'exploitation (article 13) et de ceux octroyés avant l'entrée en vigueur d'un règlement (article 14). En vertu de l'article 13, certains types de crédits peuvent réduire les dus destinés au fond de réserve d'une redevance d'exploitation, tandis que d'autres ne le peuvent pas.

12.1 Crédits pour des services tenant lieu de redevance d'exploitation

Si une municipalité choisit d'accepter la prestation de services «tenant lieu» comme redevance d'exploitation, elle doit en faire une disposition dans son règlement municipal. Ce faisant, il sera laissé à la discrétion de la municipalité (article B91) de décider si un promoteur sera autorisé à fournir des services tenant lieu en entier ou en partie de la redevance d'exploitation, quelle qu'elle soit. Dans le cas où les services sont autorisés, il doit s'agir de services identifiés dans le règlement municipal sur la redevance d'exploitation. Une fois que la municipalité a accepté d'autoriser un promoteur de fournir des services «tenant lieu», elle doit fournir un crédit. La Loi stipule que le crédit doit être égal à un coût raisonnable encouru par le propriétaire pour la prestation du service. En pratique, les municipalités et les promoteurs stipuleront souvent l'importance du crédit dans l'accord.

Le crédit peut être appliqué en entier ou en partie à la redevance d'exploitation et n'est pas limité uniquement à la redevance relevant du service qui est directement fourni. Selon le paragraphe 13 (1) les crédits devraient être issus des fonds de réserve de la redevance d'exploitation, tels qu'établis dans l'article 16, et soumis aux conditions suivantes :

- le crédit doit servir uniquement pour le coût net d'immobilisation relatif à la croissance
- le crédit doit servir uniquement pour la prestation d'un service désigné par un règlement municipal sur une redevance d'exploitation
- le crédit ne doit pas excéder la somme normalement acquittable de la redevance d'exploitation (paragraphe 11 (1) du règlement 725/89 de l'Ontario); et
- le crédit devra être attribué à la partie du service construit d'après la norme prédominante (paragraphe 11 (2) du règlement 725/89 de l'Ontario).

Exemple :

Admettons qu'un promoteur doit des redevances d'exploitation s'élevant à 4,5 millions de dollars conformément au tableau ci-dessous. Si la municipalité autorise la construction d'un centre sportif, évaluée à 3 millions de dollars, cette somme s'applique à la totalité des 4,5 millions de redevance à payer et pas seulement aux 500 000 $, partie attribuable aux centres sportifs. Par conséquent le promoteur fait un apport de 3 millions de dollars pour un centre sportif, et en plus s'acquitte de 1,5 million en argent comptant. Le fait d'allouer le million et demi de dollars en argent comptant aux autres services laisse le compte municipal dans la position nette suivante :

	DÛ	PAYÉ	POSITION NETTE DU COMPTE MUNICIPAL
égout	1 000 000	375 000+	(625 000)
eau	1 000 000	375 000+	(625 000)
routes	1 000 000	375 000+	(625 000)
centre sportif	500 000	3 000 000++	2 500 000
autres	1 000 000	375 000+	(625 000)
TOTAL	4 500 000	4 500 000	0

\+ paiements en argent comptant alloués proportionnellement
++ valeur de paiement tenant lieu de service

Dans cet exemple, on constate un surplus de 2,5 millions de dollars dans le fond de réserve destiné au centre sportif et un déficit de 625 000 $ dans chacun des autres fonds de réserve, compensé exactement par le surplus en question. On continuera à recouvrer les redevances d'exploitation pour le centre sportif auprès de promoteurs ultérieurs et elles seront versées dans les quatre autres fonds de réserve, comblant ainsi leur déficit.

La Loi ne précise la manière selon laquelle la politique de crédit devra être mise en oeuvre. Les municipalités peuvent décider d'imposer un moratoire sur toutes les redevances d'exploitation concernant ce promoteur jusqu'à ce que les trois millions de crédit soient épuisés, faisant payer 100 % de la redevance d'exploitation sur l'aménagement restant à effectuer. Autrement, elle peut choisir d'allouer le crédit au prorata, à mesure que progressent les travaux d'aménagement. Dans l'exemple ci-dessus, le promoteur paierait 33 % de la redevance d'exploitation acquittable normalement sur chaque propriété.

Comme mentionné ci-dessus, d'après le paragraphe 13 (1) un crédit réduit une redevance d'exploitation qui serait normalement acquittable. Les calculs de crédit seront communément basés sur des présomptions sur le nombre d'unités à construire. Pour diverses raisons, le nombre d'unités réellement construites peut différer du nombre présumé. Ceci signifie que l'on ne connaît pas la somme exacte pour laquelle on doit solliciter un crédit avant que les terrains soient complètement aménagés. Si l'on se sert de l'exemple présenté ci-dessus, cela signifie que dans le cas où la densité de l'aménagement effectué est considérablement inférieure à celle originellement escomptée, il se peut que le total des redevances d'exploitation s'élève seulement à 2,5 millions de dollars. Le centre sportif fut évalué à 3 million et peut avoir été construit avant l'aménagement total de cette région. Dans ce cas, des difficultés peuvent survenir puisque la législation interdit des fonds de réserve de redevances d'exploitation excédentaires par rapport au montant payable de redevance d'exploitation. Bien qu'un crédit puisse être accordé en vertu du paragraphe 13 (2), une municipalité pourrait choisir de ne pas octroyer le crédit additionnel. Ce problème potentiel souligne l'importance des accords sur les paiements de construction «tenant lieu» dans lesquels toutes les parties sont conscientes de la grande influence qu'un changement de circonstances (exemple : changement dans la nature de l'aménagement, changement dans le montant du prélèvement) peut avoir sur le calcul du crédit.

12.2 Crédits pour les services non inclus dans une redevance d'exploitation

En vertu du paragraphe 13 (2), la municipalité est en droit de conclure des accords avec les propriétaires pour fournir des services et pour octroyer des crédits pour l'élargissement des services. Cependant, de tels services ne sont pas des services tenant lieu de redevance d'exploitation, puisqu'ils sont «additionnels ou plus importants ou plus efficaces que ceux fournis selon un règlement municipal sur la redevance d'exploitation.» Ils ne s'insèrent pas, par conséquent, dans le calcul d'une redevance d'exploitation. Servons-nous de l'exemple du centre sportif ci-dessus et admettons que les normes prédominantes permettraient la construction d'un centre sportif évaluée à 2,5 millions de dollars. Le centre sportif fut évalué à 3 millions de dollars. Le crédit octroyé en vertu du paragraphe 13 (1), qui réduirait le dû à verser dans le fond de réserve pour une redevance d'exploitation, pourrait s'élever jusqu'à 2,5 millions de dollars, pourvu que ceci n'ait pas excédé le total de la redevance d'exploitation. Le paragraphe 13 (2), autorise la municipalité à octroyer un crédit pour les autres 500 000 $, si elle le désire. Cependant, le paragraphe 13 (3) interdit que ce crédit réduise le montant payable à verser dans le fond de réserve d'une redevance d'exploitation dès l'instant qu'il est destiné à un service de niveau inférieur à ceux prévus par le règlement municipal sur la redevance d'exploitation. Par conséquent, le crédit doit être trouvé en dehors des revenus généraux. Une fois construit, le nouveau centre sportif sert à améliorer la norme en vigueur pour les centres sportifs et permet d'imposer à l'avenir des redevances plus élevées d'exploitation pour des installations similaires si le conseil adopte la norme améliorée.

12.3 Crédits pour des redevances payées en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire

Le paragraphe 14 (1) traite des crédits pour les redevances payées conformément à la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire. L'objectif de cette disposition est d'assurer que les propriétaires ne paient pas deux fois des redevances pour les mêmes propriétés, une fois conformément à la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire, une fois conformément à la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation. Pour assurer que ceci ne se produira pas, la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation stipule que les propriétaires devront recevoir des crédits pour les sommes qu'ils avaient payées pour l'aménagement conformément aux articles 50 et 52 de

la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire ou une Loi précédente.

Il est à noter que l'article 14 n'exclut pas la situation dans laquelle un propriétaire peut être forcé de payer une redevance plus élevée conformément à la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation que la redevance qui fut en place au moment de la signature de l'accord de lotissement. Chaque cas dépend énormément du langage précis de l'accord individuel. Par exemple, un accord peut dire qu'un propriétaire paiera 5 000 dollars par lot. Dans ce cas, la somme est fixée et n'est pas affectée par un règlement municipal sur les redevances d'exploitation adopté selon la nouvelle législation. D'un autre côté, l'accord peut stipuler que le propriétaire paiera le prélèvement en place quel qu'il soit, quand le permis de construire est délivré. Si un nouveau règlement municipal a été adopté, c'est le montant établi dans ce règlement-là qui déterminera la redevance acquittable. La redevance sera compensée par toute somme déjà payée, mais de tels paiements n'annulent pas les obligations du propriétaire.

12.4 Crédits pour services «tenant lieu» en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire

De même que les crédits doivent être donnés pour des redevances d'exploitation payées selon la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire, un crédit doit être donné lorsqu'on a fourni des services tenant lieu de paiement en entier ou en partie pour la redevance d'exploitation. Le crédit accordé devra être égal aux frais raisonnables du propriétaire pour la prestation du service ou à la somme spécifiée dans l'accord. Cette disposition diffère en quelque sorte de la disposition sur les crédits du paragraphe 13 (1) dans laquelle le montant du crédit ne dépend pas du modèle prédominant du service dans la municipalité. Étant donné que l'accord de fournir des services tenant lieu de redevances d'exploitation fut conclu en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire et avant l'entrée en vigueur d'un arrêté municipal selon la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation, il n'a pas été considéré approprié d'imposer rétroactivement les dispositions de la nouvelle législation pour le calcul des crédits.

12.5 Crédits pour des redevances relatives à des services intensifiés

Le paragraphe 14 (3) tente aussi d'éviter la double taxation en demandant aux municipalités qui imposent des redevances relatives à des services intensifiés selon l'article 215 de la Loi sur les municipalités, l'article 4

de la Loi sur la ville d'Ottawa de 1960-61 ou l'article 1 de la Loi sur la ville de Toronto de 1961-62, de déduire ces sommes de leur redevance d'exploitation sur les propriétés qui sont soumises aux deux redevances.

12.6 Conflits

Étant donné que les redevances d'exploitation seront imposées à la fois en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire et la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation pour plusieurs années, il y a évidemment matière à conflit entre les dispositions des deux Lois. Les paragraphes 14 (4) et 14 (5) traitent ce problème en maintenant l'intégrité de tous les accords existants signés par la municipalité. Le paragraphe 14 (4) stipule qu'un accord en vigueur signé en vertu des articles 50 et 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire a priorité là où il y a un conflit entre les dispositions d'un accord et la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation. Ceci signifie, par exemple, que les crédits fournis selon la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire, pour des redevances payées ou des services fournis, tenant lieu de redevance, seront encore en vigueur même s'ils vont à l'encontre des dispositions de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.

Le paragraphe 14 (5) étend cette priorité à tout autre accord sur l'aménagement existant entre une municipalité et un propriétaire. Vu que la législation autorise les accords existants à rester en vigueur, il est possible qu'une municipalité veuille encore recouvrer les redevances selon la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire pour quelques années dans le cas où un aménagement est effectué à un rythme lent. Bien que ceci signifie que les redevances puissent être recouvrées selon deux différentes lois pour quelque temps, l'autre alternative aurait été de déclarer nuls et non avenus tous les accords précédemment négociés. Cette méthode fut considérée à la fois inacceptable et non nécessaire.

13. APPROBATIONS MULTIPLES

Comme mentionné ci-dessus, l'article 3 de la Loi établit un large éventail d'activités qui sont définies comme aménagement. On comprend par là les autorisations sur l'accord de lotissement, l'autorisation de divergence mineure et la délivrance d'un permis de construire. Dans la plupart des cas, un projet particulier satisfera la définition de l'aménagement sous plusieurs de ces catégories. La mission de l'article 15 est de prévenir l'imposition d'une redevance d'exploitation chaque fois qu'elle répond à l'un des critères de la définition d'un

aménagement. Cependant, là où les approbations ultérieures ont pour effet d'accroître les besoins de services au-delà du niveau requis par l'approbation initiale, la redevance d'exploitation peut être accrue pour refléter le plus grand besoin de services.

14. **FONDS DE RÉSERVE**

L'article 16 demande à ce que les paiements reçus par une municipalité soient maintenus dans des fonds ou un fond de réserve séparés et soient utilisés uniquement pour les coûts d'immobilisation relatifs à la croissance des services désignés dans le règlement municipal sur la redevance d'exploitation. Ceci s'applique même dans des cas où les fonds ont été répartis de nouveau pour d'autres usages dont il sera question ci-dessous.

Les paragraphes 165 (2) et 165 (3) de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire s'appliquent à l'établissement de fonds de réserve en vertu de cette Loi. Le paragraphe 165 (2) autorise les municipalités à investir les fonds dans autant de titres qu'un fiduciaire a le droit de le faire d'après la Loi sur les fiduciaires. Les profits dérivés de l'investissement devront intégrer le fond de réserve. Le paragraphe 165 (3) autorise les municipalités, par règlement municipal, à maintenir un compte consolidé plutôt que des comptes séparés pour chaque service.

15. **RAPPORT DU TRÉSORIER**

L'article 17 de la Loi demande au trésorier municipal de fournir annuellement un rapport eu égards à chaque fond de réserve établi d'après l'article 16. Ce rapport annuel doit être fait avant ou à la date même spécifiée par le conseil. Les informations à inclure dans le rapport sont établies dans l'article 12 du règlement 725/89 de l'Ontario. Voir l'annexe 2 pour un formulaire modèle de celui qui peut être utilisé.

16. **PAIEMENT DE L'INTÉRÊT**

Lorsqu'on demande à une municipalité de rembourser un propriétaire le total ou une partie de la redevance d'exploitation, la municipalité devra payer des intérêts sur les remboursements. Les remboursements peuvent être réclamés pour les raisons suivantes :

- un règlement municipal a été rejeté en entier ou en partie par la Commission des affaires municipales de l'Ontario (paragraphe 5 (3));
- un règlement municipal a été amendé en entier ou en partie par la Commission des affaires municipales de

l'Ontario (paragraphe 5 (5)); ou
. une plainte a été portée concernant l'application incorrecte d'un règlement municipal sur la redevance d'exploitation (paragraphe 8 (13)).

L'intérêt doit être calculé depuis le moment où la redevance d'exploitation est recouvrée jusqu'au moment où le remboursement est fait. Le calcul de l'intérêt doit refléter le fait que les redevances sont recouvrées à différents moments. Par exemple, si une redevance a été réduite pour une station d'égout et une caserne de pompiers, la raison pourrait être que la redevance sur l'égout fut payée au moment de la signature d'un accord de lotissement et que la redevance de la caserne de pompiers fut payée au moment de la délivrance du permis de construire. Le calcul de l'intérêt tiendrait compte du moment où les redevances furent acquittées. Par exemple si la Commission des affaires municipales de l'Ontario était sur le point de réduire le composant égout dans une redevance d'exploitation, et que celle-ci fut recouvrée au moment de la signature d'un accord de lotissement, l'intérêt devrait être calculé à partir de cette date.

Une fois qu'un règlement municipal entre en vigueur, le taux de la Banque du Canada de ce jour établit le taux initial minimum qui sera appliqué à tous les remboursements. Les municipalités ont alors la possibilité de fixer ce taux pour la durée du règlement municipal ou de l'ajuster tous les trois mois. Une fois que la municipalité fait des ajustements, elle doit continuer à en faire pour le reste de la durée du règlement municipal les premiers janvier, avril, juillet et octobre indépendamment du fait que le taux de la Banque du Canada monte ou descend.

17. RÈGLEMENTS

L'annexe 19 donne pouvoir au lieutenant-gouverneur en conseil d'adopter des règlements sur bon nombre de sujets. Pour de plus amples renseignements et clarifications, il serait utile de se référer au règlement 725/89 de l'Ontario. Pour nos besoins pratiques, les dispositions du règlement furent discutées ci-dessus dans les parties appropriées. L'exception majeure à cela sont les dispositions relatives à la méthodologie, qui ne sont pas détaillées ci-dessus.

17.1 Méthodologie (paragraphe 19 (a))

L'annexe 1 offre une description simple des étapes suivies pour le calcul d'une redevance d'exploitation. Il traite de chacun des aspects suivants du règlement :

. coûts admissibles d'immobilisation (article 1)
. prélèvements pour des services non fournis présentement (article 2)
. normes prédominantes (article 3)
. échéance maximale (article 4)
. répartition des coûts par catégories d'aménagement (article 5)

17.2 Exemption d'optimisation (paragraphe 19 (b))

La Loi octroie des exemptions de redevances d'exploitation à certains types de projets d'optimisation domiciliaire. L'optimisation consiste en la création d'unités additionnelles sur le logement actuel. L'optimisation ne comprend pas la démolition d'unités actuelles pour faire place à des logements à densité supérieure.

Un propriétaire peut ajouter une ou deux unités à une unité d'habitation individuelle isolée sans encourir de redevance d'exploitation, pourvu que l'indice brut de plancher au niveau du sol n'excède pas celle de l'habitation existante.

Dans le cas de logements jumelés ou en rangée, une seule unité peut être ajoutée sans redevance d'exploitation, pourvu que l'indice brut de plancher de l'agrandissement au niveau de la terre n'excède pas celui de la plus petite unité dans le bâtiment.

L'article 6 du règlement devrait être consulté pour des définitions précises des termes suivants : niveau de la terre, occupation brute des sols, habitation jumelée ou en rangée et habitation individuelle isolée.

17.3 Services inadmissibles (paragraphe 19 (c))

La Loi autorise le lieutenant-gouverneur en Conseil de spécifier les services municipaux pour lesquels une redevance d'exploitation peut ne pas être imposée. Quand le règlement 725/89 de l'Ontario fut originellement approuvé, il n'y avait aucune interdiction de financer les services municipaux à l'aide des redevances d'exploitation.

17.4 Indices (paragraphe 19 (d))

Les redevances d'exploitation peuvent être ajustées à l'aide d'un indice de coût si cela est prévu dans le règlement municipal (voir clause 3 (4) (a)) de la Loi. Le règlement spécifie que l'ajustement peut être fait annuellement ou deux fois par an basé sur l'un des indices suivants :

. Indice de la Southam Construction
. Indice de coût de la Engineer'ng News record
. Statistique Canada, Statistiques sur le prix de construction

17.5 Avis de réunion publique (paragraphe 19 (e))

Comme discuté ci-dessus, le conseil doit tenir au moins une réunion publique, avant l'adoption d'un règlement municipal sur la redevance d'exploitation, afin d'informer le public des particularités du règlement municipal proposé.

L'article 8 du règlement établit la manière dont l'avis doit être donné. Les municipalités peuvent informer chaque propriétaire foncier individuel par un service personnel ou par courrier. Ceci peut être pratique lorsque les terrains soumis à une redevance d'exploitation sont en la possession d'un petit nombre de personnes. Cependant dans la plupart des cas, les municipalités choisiront d'informer le public en publiant un avis dans un journal de circulation générale.

17.6 Avis d'adoption d'un règlement municipal (paragraphe 19 (f))

En plus de l'avis de réunions publiques, précédant l'adoption du règlement municipal, la Loi demande également à ce qu'un avis soit donné dans les 15 jours après qu'un règlement municipal ait été voté, non pas 15 jours après son entrée en vigueur. L'avis d'adoption du règlement municipal marque le début de la période d'appel, qui dure 20 jours suivants la date où l'avis est donné. Pour cette raison, l'avis devra indiquer le dernier jour pour déposer un appel.

L'article 9 du règlement spécifie la manière dont l'avis doit être donné et à qui il doit être destiné. À propos de la manière de procéder, les mêmes options existent relativement à l'avis de réunion publique, décrites ci-dessus. L'avis peut être donné à des propriétaires individuels par service personnel ou par courrier, soit à la population dans son ensemble dans un journal de circulation générale. La différence entre les deux procédés est que l'avis d'adoption d'un règlement municipal doit se faire sur une formule (formule n° 1) qui se trouve à la fin du règlement 725/89 de l'Ontario.

Donner un avis d'adoption d'un règlement municipal et donner un avis de réunion publique sont deux choses différentes à plusieurs égards. En ce qui a trait à l'avis

d'adoption d'un règlement municipal, le règlement comporte une liste d'individus spécifiques, d'organismes et d'administrations locales qui doivent recevoir un avis. Ce sont :

. toute personne ou organisme qui a demandé par écrit d'être avisée, en donnant une adresse postale;
. le greffier de la municipalité de palier supérieur; dans le cas d'un règlement municipal adopté par une municipalité de secteur
. le greffier de chaque municipalité régionale concernée adéquate dans le cas d'un règlement municipal voté par une municipalité de palier supérieur; et
. le secrétaire de chaque conseil scolaire ayant autorité législative dans la région où le règlement municipal est imposé.

17.7 Brochure d'information (paragraphe 19 (g))

L'article 10 du règlement demande que chaque municipalité possédant un règlement municipal sur la redevance d'exploitation diffuse une brochure d'information établissant, en termes très généraux, les desseins de l'imposition des redevances d'exploitation, l'horaire des redevances d'exploitation comme figurant dans le règlement municipal, et les services pour lesquels les redevances sont imposées.

La brochure doit être mise à jour lorsque dans le cas où le règlement municipal est amendé ou celui où un nouveau règlement municipal entre en vigueur. Une nouvelle brochure doit être produite dans les 60 jours suivant lesquels les nouvelles redevances sont devenues certaines. Cela veut dire 60 jours à partir du jour où le règlement municipal entre en vigueur s'il n'y a pas d'appel, ou à partir de la date où l'appel est rejeté ou le règlement municipal amendé par le conseil sur ordre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario, ou par cette dernière directement.

Un exemplaire individuel devra être mise à la disposition de quiconque le demandera sans frais. Des frais pourraient être imposés toutefois, pour couvrir les coûts d'impression des exemplaires supplémentaires si quelqu'un en sollicitait plus d'un. N'importe qui peut faire des exemplaires de la brochure et les distribuer.

Le premier mars de chaque année ou avant ce jour, le greffier devra fournir une copie de la brochure au ministre des Affaires municipales, afin d'établir les redevances d'exploitation au 31 décembre de l'année en cours.

17.8 Calcul des crédits (paragraphe 19 (h))

Voir ci-dessus la discussion dans la partie 13 sur les crédits.

17.9 Rapport du trésorier (paragraphe 19 (i))

Voir ci-dessus la discussion sur le rapport du trésorier et l'annexe 2.

17.10 Taux d'intérêt sur les remboursements (paragraphe 19 (j))

Voir ci-dessus la discussion sur les taux d'intérêts sur les remboursements.

PARTIE II : LES FONDS INITIAUX

18. INTRODUCTION

Avant l'adoption de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation, il n'existait pas de loi générale précise sur les ententes relatives aux fonds initiaux. La deuxième partie de cette loi fournit un cadre législatif permettant aux municipalités et aux promoteurs de conclure des ententes relatives aux fonds initiaux. On a rédigé la Loi de manière très générale pour laisser beaucoup de possibilités aux municipalités et aux promoteurs dans la négociation d'ententes mutuellement acceptables, mais conformes à un ensemble de règles clairement définies protégeant les intérêts de toutes les parties.

Les fonds initiaux s'appliquent à une situation dans laquelle on exige d'un ou de plusieurs promoteurs qu'ils construisent des installations à leurs propres frais, lesquelles profiteront à tous les propriétaires fonciers dans un secteur désigné. Ce paiement initial permettra de procéder à l'aménagement plus tôt que ne l'aurait normalement permis la viabilité des terrains par la municipalité. Ces installations comprennent généralement des égouts, des aqueducs et des routes, mais en vertu de cette loi, ils peuvent également comprendre d'autres services. La municipalité recouvrera ces coûts auprès des propriétaires fonciers dans le secteur désigné lorsqu'ils procéderont à l'aménagement, et ces revenus serviront à payer les promoteurs de la manière convenue. Si tout l'aménagement se fait comme prévu, le promoteur initial sera compensé pour les bénéfices accordés aux autres par l'installation de ces services. La municipalité en bénéficie en recevant les services sans qu'il n'en coûte rien à ses contribuables actuels, sans répercussions sur sa capacité d'endettement et sans les problèmes éventuels de mouvements de l'encaisse qui peuvent survenir lorsque les installations sont financées par l'entremise des redevances d'exploitation.

Bien que la municipalité n'assume aucune obligation financière pour la construction des installations dans le cadre de cet arrangement, elle est normalement responsable des dépenses d'exploitation des services une fois qu'ils sont installés. La municipalité n'est nullement obligée de rembourser intégralement le promoteur initial pour les bénéfices accordés aux autres si le reste des terrains bénéficiaires ne sont pas aménagés ou le sont à une densité plus faible que celle envisagée. Cependant, la municipalité est obligée d'utiliser les paiements initiaux uniquement pour les services précisés dans l'entente, de recouvrer les coûts auprès des propriétaires bénéficiaires

lorsque l'aménagement a lieu et de rembourser le promoteur initial tel que stipulé dans l'entente.

19. **DÉFINITIONS**

La plupart des définitions de la première partie (redevances d'exploitation à des fins municipales) sont également utilisées dans la deuxième partie de la Loi. Cependant, quatre définitions ayant trait exclusivement aux ententes relatives aux fonds initiaux nécessitent une attention spéciale.

19.1 Secteur bénéficiaire (article 1)

Il s'agit du secteur précisé dans une entente relative aux fonds initiaux qui recevra un bénéfice à la suite de l'installation des services par le promoteur initial. Le secteur doit être désigné par une carte, un plan ou une description légale et être intégré à l'entente en question.

19.2 Paiement initial (article 1)

Paiement fait à une municipalité par un promoteur qui conclut une entente relative aux fonds initiaux. Ce paiement sert à couvrir les coûts de prestation des services initiaux précisés dans l'entente et peut s'ajouter aux redevances d'exploitation que doit payer le promoteur. Toutes les ententes relatives aux fonds initiaux exigeront un paiement initial, sauf dans le cas où un promoteur choisit d'installer directement les services.

19.3 Entente relative aux fonds initiaux (article 1)

Les exigences légales d'une entente relative aux fonds initiaux exécutée conformément à l'article 21 de la Loi sont décrites ci-dessous.

19.4 Services (article 1)

Un service est tout service mentionné dans un règlement sur les redevances d'exploitation ou une entente relative aux fonds initiaux. L'entente relative aux fonds initiaux doit énumérer tous les services qui doivent être fournis par un promoteur initial. La liste peut comprendre tout service municipal jugé nécessaire par les deux parties à ce stade, qu'il soit ou non fourni actuellement par la municipalité et qu'il soit ou non inclus dans un règlement sur les redevances d'exploitation.

Il existe trois catégories distinctes de services pouvant être offerts par un promoteur et pour lesquels des paiements initiaux peuvent être faits.

La première catégorie comprend tous les services désignés dans un règlement sur les redevances d'exploitation. Ceci est très important car, tel que précisé ci-dessous, seul le coût de prestation des services désignés dans un règlement sur les redevances d'exploitation peut être recouvré auprès des propriétaires bénéficiaires qui n'ont pas signé l'entente relative aux fonds initiaux.

La deuxième catégorie comprend les services fournis par l'entremise d'une entente relative aux fonds initiaux, mais non inclus dans un règlement sur les redevances d'exploitation, soit parce que le service fourni n'est pas relié à la croissance, soit parce qu'il n'est pas offert présentement aux contribuables actuels, soit parce que le conseil choisit de les exclure (p. ex., la municipalité prévoit des redevances d'exploitation pour un égout, un aqueduc et des routes seulement, mais les deux parties conviennent d'ajouter un centre sportif dans l'entente initiale). Le coût de ces types de services ne peut être recouvré auprès des propriétaires fonciers dans le secteur bénéficiaire seulement.

La troisième catégorie comprend les services énumérés au paragraphe 3 (7) et qui sont internes à un projet particulier. Les services internes sont ceux que les promoteurs installent normalement à leurs propres frais, et ne représentent donc pas des services pour lesquels on peut imposer un règlement sur les redevances d'exploitation.

19.5 <u>Propriétaire bénéficiaire (article 20)</u>

Lorsque les promoteurs acceptent de verser des paiements initiaux, les services fournis bénéficient à d'autres propriétaires qui n'ont pas signé l'entente relative aux fonds initiaux. Ces autres propriétaires sont désignés propriétaires bénéficiaires dans la Loi.

Aux fins de la discussion sur les fonds initiaux, le terme "promoteur initial" sera utilisé pour parler de tout propriétaire qui conclut une entente relative aux fonds initiaux avec une municipalité.

20. **CONTENU D'UNE ENTENTE RELATIVE AUX FONDS INITIAUX (article 21)**

Une municipalité doit avoir en place un règlement sur les redevances d'exploitation avant de pouvoir conclure une

entente relative aux fonds initiaux. Le paragraphe 21 (2) définit les exigences minimales que doit contenir une entente relative aux fonds initiaux. Chacune sera décrite en détail.

20.1 Services

L'entente doit préciser les services qui font l'objet du paiement initial ou qui seront installés directement par le promoteur initial. Tel qu'indiqué ci-dessus, il n'y a aucune limite quant aux services qui peuvent être inclus.

Il n'y a également aucune limite quant à la qualité du service pouvant être offert. Cependant, si une municipalité prévoit imposer une redevance d'exploitation pour recouvrer la part du propriétaire bénéficiaire, cette redevance doit être conforme aux dispositions de la première partie de la Loi et du règlement connexe. Ceci veut dire, entre autres, que seuls les coûts de prestation d'un service conforme à la norme en vigueur dans la municipalité peuvent être intégrés à une redevance d'exploitation. Tout reliquat ne peut être perçu que par l'entremise d'impôts de secteur ou de recettes fiscales générales imputés à tous les contribuables.

20.2 Coût estimatif

L'entente doit inclure une estimation du coût de prestation des services. Si les coûts réels sont moins élevés que les paiements versés d'après ces estimations, la municipalité doit rembourser la différence. Les dispositions obligatoires de la Loi ne concernent pas une situation où les coûts excèdent les estimations. Cependant, les promoteurs et les municipalités peuvent traiter de ces questions dans l'entente.

20.3 Répartition des coûts initiaux

Le coût estimatif de prestation des services constitue le paiement initial total. Dans le cas d'un seul promoteur initial, ce dernier doit s'acquitter de cette obligation. Dans le cas de plusieurs promoteurs initiaux, l'entente doit stipuler la manière de partager les coûts des services entre les promoteurs initiaux. Ils peuvent convenir de partager les coûts en parts égales ou de les répartir selon le nombre d'unités que chacun aménage, ou selon un autre facteur comme le secteur ou le bénéfice reçu.

20.4 Consentement à verser un paiement initial

Les promoteurs initiaux doivent accepter de payer immédiatement à la municipalité les coûts réels engagés pour installer les services précisés dans l'entente. Cette disposition assure qu'une municipalité aura les fonds nécessaires lorsque l'entrepreneur qui a installé les services exigera les paiements.

20.5 Remboursement

La municipalité doit accepter de rembourser le promoteur initial si les coûts réels de prestation du service sont moins élevés que les montants versés. Dans le cas de deux promoteurs ou plus, les remboursements doivent être faits dans les mêmes proportions que les paiements originaux.

20.6 Secteur bénéficiaire

Le secteur qui bénéficie de la disposition relative aux services initiaux doit être clairement établi dans l'entente sous la forme d'une carte, d'un plan ou d'une autre description légale.

20.7 Services couverts par un règlement sur les redevances d'exploitation

L'entente doit préciser les services initiaux pour lesquels on peut imposer une redevance d'exploitation. Seul le coût de ces services initiaux pour lesquels une redevance d'exploitation est imposée peut être recouvré auprès des propriétaires bénéficiaires lorsqu'ils aménagent leurs terrains. Cette disposition assure que tous les promoteurs, à l'intérieur ou à l'extérieur du secteur bénéficiaire, paient pour les mêmes services conformément aux mêmes normes.

Une entente relative aux fonds initiaux peut inclure des services qui ne peuvent être inclus dans un règlement sur les redevances d'exploitation. La municipalité peut accepter de rembourser le promoteur initial en puisant à même les recettes fiscales générales, la réserve ou le fonds de réserve. Ou bien, les parties peuvent convenir de ne pas rembourser le promoteur initial. Par exemple, si une municipalité impose une redevance d'exploitation pour un égout, un aqueduc et des routes seulement, elle peut néanmoins conclure une entente relative aux fonds initiaux dans laquelle un promoteur accepte de fournir un centre sportif afin de rendre l'aménagement proposé plus attrayant. Dans ce cas, le promoteur se voit offrir trois options :

. assumer tous les coûts du centre sportif;
. négocier avec la municipalité le remboursement intégral ou partiel des coûts à partir des sources de revenu autres que les redevances d'exploitation; ou
. négocier un remboursement partiel directement avec les propriétaires.

Dans ce cas, la municipalité n'est pas libre d'offrir au promoteur un crédit contre les redevances futures d'exploitation, car le centre sportif est un service qui n'est pas désigné dans un règlement sur les redevances d'exploitation. De même, le centre sportif n'est pas soumis aux dispositions des règlements en vertu de la première partie de la Loi. Par exemple, la disposition standard en vigueur de l'article 3 du règlement ne s'appliquerait pas. Cependant, la construction du centre sportif aurait un effet sur l'article 3 à l'avenir en permettant à la municipalité d'inclure les services d'un centre sportif dans la norme locale en vigueur par l'entremise de son règlement sur les redevances d'exploitation.

20.8 Services locaux

L'entente doit préciser si certains des services sont des services locaux tels que décrits au paragraphe 3 (7) de la Loi. Ces services locaux sont normalement installés directement par les promoteurs à leurs propres frais et ne donnent pas droit à un remboursement.

20.9 Part du propriétaire bénéficiaire

Les propriétaires bénéficiaires doivent payer leur part des coûts des services qui sont couverts par un règlement sur les redevances d'exploitation (c.-à-d. les services énumérés au paragraphe 20.7 ci-dessus). L'entente doit stipuler la manière de calculer la part des propriétaires bénéficiaires en ce qui a trait aux services pour lesquels on impose des redevances d'exploitation.

On doit calculer avec soin la part du propriétaire bénéficiaire, que l'on calcule les coûts moyens ou les coûts propres à un terrain dans le secteur bénéficiaire. L'une des raisons les plus probables pour laquelle un propriétaire bénéficiaire en appellerait des conditions d'une entente relative aux fonds initiaux serait que la part du propriétaire est trop élevée par rapport au bénéfice reçu des services initiaux.

20.10 Estimation des coûts des services fournis directement

Les promoteurs initiaux peuvent installer des services directement au lieu de faire un paiement initial. Dans ce cas, une municipalité doit accepter d'utiliser le coût raisonnable que doivent payer les propriétaires pour l'installation des services lorsqu'elle détermine les montants à être partagés entre les propriétaires bénéficiaires.

20.11 Paiement des propriétaires bénéficiaires

La municipalité doit accepter d'exiger de chaque propriétaire bénéficiaire le paiement de sa part, tel que déterminé au paragraphe i ci-dessus, lorsque le propriétaire bénéficiaire aménage ces terrains.

20.12 Durée de validité

Chaque entente doit préciser sa durée de validité. Selon la nature des services fournis (p. ex. un centre sportif contre un réseau d'approvisionnement en eau), on pourrait s'inquiéter du fait qu'une durée trop longue obligerait les propriétaires bénéficiaires à contribuer aux coûts d'immobilisation engagés par la construction d'une installation qui est peut-être entièrement dépréciée ou qui nécessite des réparations majeures.

20.13 Résumé

Voici les éléments importants d'une entente relative aux fonds initiaux :

- la liste des services devant être installés ou payés par le promoteur initial;
- une description du secteur bénéficiaire;
- une description de la manière dont sera déterminée la part des propriétaire bénéficiaires; et
- le consentement de la municipalité à recouvrer la part des propriétaires bénéficiaires lorsque leurs terrains sont aménagés et d'en faire profiter le promoteur initial.

Il est important de noter que ces dispositions représentent une condition minimale d'une entente relative aux fonds initiaux. Il existe bon nombre de questions que les municipalités et les promoteurs voudront peut-être examiner et inclure en plus de ces dispositions. Par exemple, les dispositions minimales ne disent rien sur la manière dont les parties devraient traiter le dépassement des coûts pour les services initiaux ni ne précisent si l'on devrait recalculer la part des propriétaires

bénéficiaires dans le cas où l'aménagement du secteur se fait d'une manière différente que celle prévue à l'origine.

20.14 Éléments facultatifs

En plus des dispositions énoncées ci-dessus, qui sont obligatoires, une entente relative aux fonds initiaux peut exiger que le paiement initial inclue les coûts raisonnables d'administration de l'entente par la municipalité. Ceci comprend les coûts des études et des conseillers requis pour préparer l'entente.

Une entente peut également exiger l'indexation des paiements requis par le propriétaire bénéficiaire.

21. AVIS ET APPEL DES ENTENTES RELATIVES AUX FONDS INITIAUX (article 21)

21.1 Avis

L'article 22 de la Loi exige qu'une municipalité donne un avis d'une entente relative aux fonds initiaux. Elle peut le faire en envoyant l'entente par la poste à tous les propriétaires du secteur bénéficiaire ou en publiant un avis dans un journal de diffusion générale.

L'avis doit expliquer le but de l'entente et préciser qu'on peut en prendre connaissance au bureau du greffier durant les heures normales d'ouverture.

21.2 Appel

Il peut y avoir maintes raisons de contester une entente. Par exemple, un propriétaire foncier bénéficiaire peut être d'avis que :

- les services précisés dans l'entente sont inadéquats;
- les estimations des coûts sont inexactes;
- la méthode utilisée pour répartir les coûts parmi les propriétaires bénéficiaires est inéquitable; ou qu'un propriétaire ne devrait pas être inclus dans le secteur bénéficiaire en raison du fait que la propriété ne recevra pas de bénéfice.

Contrairement au règlement sur les redevances d'exploitation, qui peut être contester par quiconque, une entente relative aux fonds initiaux ne peut être contestée que par les personnes du secteur désigné considérées comme les propriétaires bénéficiaires. Une objection doit être rédigée et envoyée au greffier de la municipalité dans les 21 jours suivant la date de l'avis. Si aucune objection

n'est déposée dans les 21 jours, l'entente est considérée comme ayant pris effet le jour de son exécution.

Si une objection est déposée, le greffier doit la faire parvenir immédiatement à la Commission des affaires municipales. La Commission tiendra une audience, à moins qu'elle ne juge insuffisants les motifs de l'objection. Dans ce cas, la Commission peut rejeter l'objection sans tenir d'audience, mais pas avant d'offrir à la personne qui soulève des objections l'occasion d'établir le bien-fondé de sa cause. Les parties assistant à l'audience comprendraient la municipalité, les promoteurs initiaux qui ont signé l'entente et les propriétaires bénéficiaires qui ont déposé les objections.

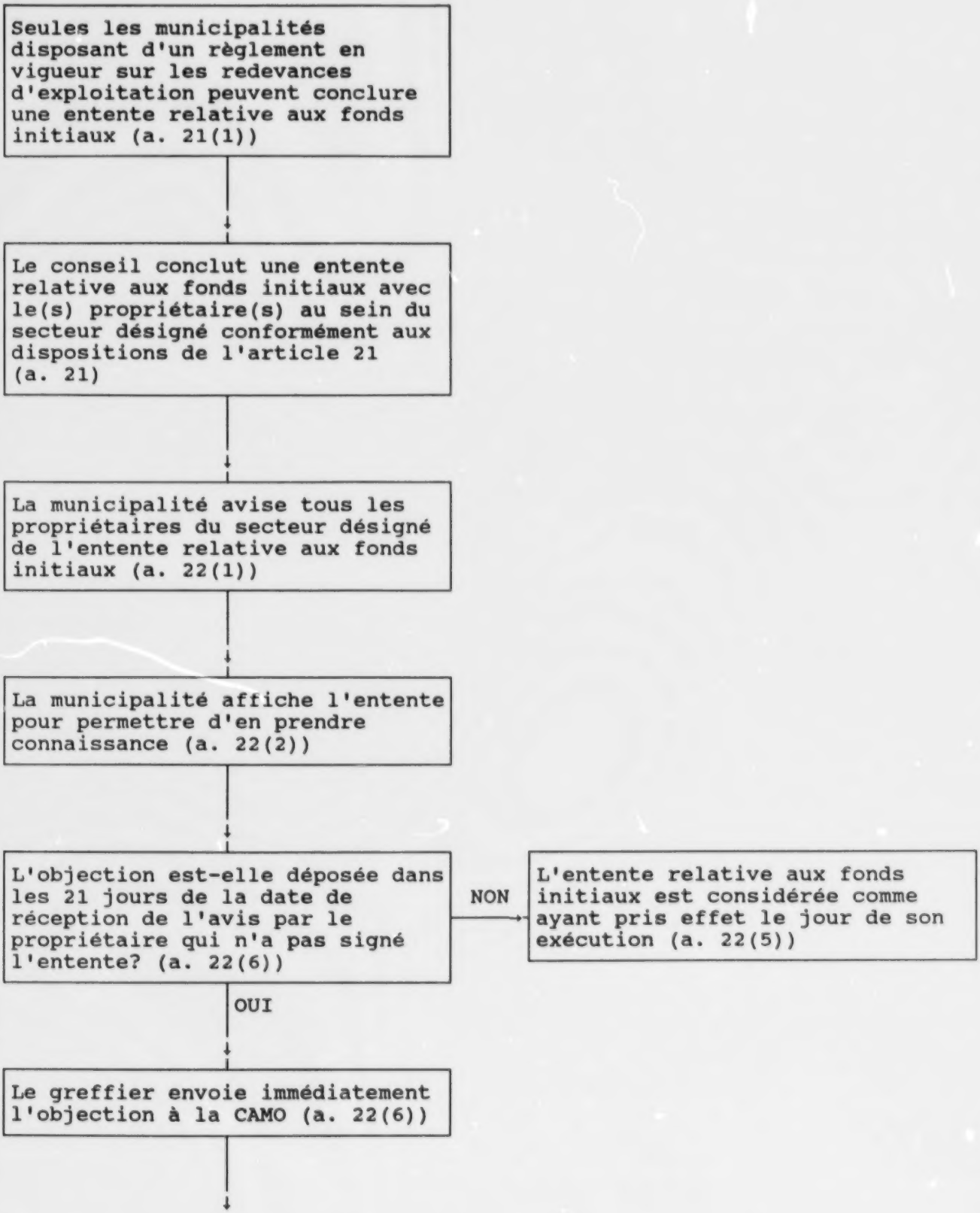
Après la tenue d'une audience, la Commission des affaires municipales peut :

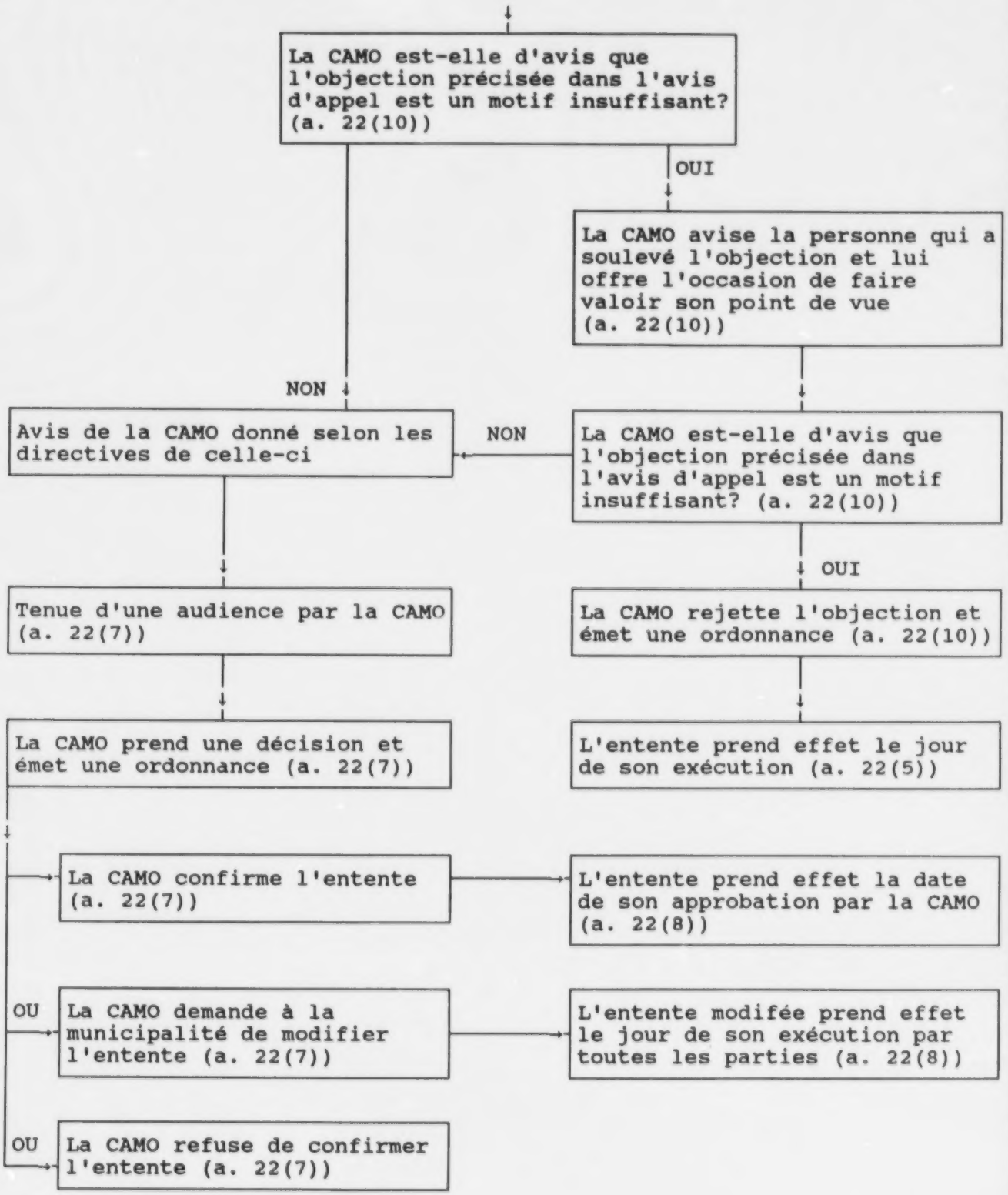
. approuver l'entente;
. refuser de confirmer l'entente; ou
. ordonner à la municipalité et aux promoteurs initiaux de modifier l'entente.

Si des changements sont ordonnés, l'entente prend effet lorsqu'elle est exécutée de nouveau par la municipalité et les promoteurs initiaux, tel qu'ordonné par la Commission.

Le graphique d'acheminement suivant illustre la procédure d'appel et les délais appropriés.

Ententes relatives aux fonds initiaux




La CAMO est-elle d'avis que l'objection précisée dans l'avis d'appel est un motif insuffisant? (a. 22(10))
OUI
La CAMO avise la personne qui a soulevé l'objection et lui offre l'occasion de faire valoir son point de vue (a. 22(10))
NON
Avis de la CAMO donné selon les directives de celle-ci
NON
La CAMO est-elle d'avis que l'objection précisée dans l'avis d'appel est un motif insuffisant? (a. 22(10))
OUI
Tenue d'une audience par la CAMO (a. 22(7))
La CAMO rejette l'objection et émet une ordonnance (a. 22(10))
La CAMO prend une décision et émet une ordonnance (a. 22(7))
L'entente prend effet le jour de son exécution (a. 22(5))
La CAMO confirme l'entente (a. 22(7))
L'entente prend effet la date de son approbation par la CAMO (a. 22(8))
OU
La CAMO demande à la municipalité de modifier l'entente (a. 22(7))
L'entente modifée prend effet le jour de son exécution par toutes les parties (a. 22(8))
OU
La CAMO refuse de confirmer l'entente (a. 22(7))

22. **L'ARTICLE 64 DE LA LOI SUR LA COMMISSION DES AFFAIRES MUNICIPALES DE L'ONTARIO NE S'APPLIQUE PAS (article 23)**

L'article 23 permet l'entrée en application des ententes relatives aux fonds initiaux sans l'approbation au préalable de la Commission des affaires municipales. Comme les obligations financières en vertu de l'entente relative aux fonds initiaux doivent être acquittées par le promoteur initial d'une part (p. ex. les paiements pour l'installation des services) et les propriétaires bénéficiaires d'autre part (p. ex., pour finalement payer pour les services installés), la santé financière de la municipalité et sa capacité d'endettement ne sont pas en danger.

Cependant, cette disposition n'empiète aucunement sur le droit de la Commission des affaires municipale d'approuver les divers projets d'installation et les emprunts à long terme de la municipalité requis pour les projets initiaux.

23. **ENREGISTREMENT DE L'ENTENTE ET MISE EN APPLICATION POUR LES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES (article 24)**

Il est possible d'enregistrer une entente relative aux fonds initiaux pour les terrains du secteur bénéficiaire. Cet enregistrement permet aux acheteurs, lors de l'achat et de la vente de terrains, d'apprendre, en faisant la recherche de titres, l'existence d'une entente relative aux fonds initiaux qui s'applique au terrain qu'ils songent à acheter. L'enregistrement ne confère pas d'autres pouvoirs à la municipalité pour faire appliquer l'entente; il signifie tout simplement que tous les acheteurs auront la possibilité de savoir que les terrains qu'ils achètent sont soumis à une entente relative aux fonds initiaux.

L'article 24 de la Loi permet à une municipalité de faire appliquer l'entente pour tous les propriétaires fonciers ultérieurs dans le secteur bénéficiaire. Cette mesure s'applique aux terrains qui appartenaient à l'origine aux parties de l'entente relative aux fonds initiaux ainsi qu'aux terrains des propriétaires qui n'ont pas signé l'entente.

Plus précisément, l'article 24 permet à la municipalité de recouvrer les paiements initiaux auprès des propriétaires futurs de terrains qui appartenaient à l'origine à un promoteur initial. Les montants à recouvrer auprès des nouveaux propriétaires seront fonction des proportions définies dans l'entente pour les propriétaires originaux, tel que stipulé dans la disposition 21(2)(c), redressés selon tous paiements ayant pu être faits par le

propriétaire original avant de vendre le terrain.

Quel que soit le nombre de fois que change le droit de propriété d'un propriétaire bénéficiaire, la municipalité doit recouvrer la part du propriétaire bénéficiaire lorsque le terrain est aménagé. En outre, les propriétaires fonciers aménageant des terrains à l'avenir au sein du secteur bénéficiaire devront payer les montants indexés impayés si l'entente le stipule.

Il est à remarquer que malgré le fait que l'on puisse faire appliquer l'entente pour tous les propriétaires futurs, les nouveaux propriétaires n'acquièrent pas le droit d'en appeler de l'entente si le délai d'appel est expiré.

24. **CONFORMITÉ (article 25)**

Lorsqu'une entente relative aux fonds initiaux est en place, aucun aménagement nécessitant une approbation telle qu'indiquée à l'article 3 ne doit avoir lieu sans d'abord se conformer aux dispositions de l'article 26 qui exigent qu'une municipalité recouvre la part des propriétaires bénéficiaires avant que le propriétaire ne procède à l'aménagement.

25. **PAIEMENT DES PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES (article 26)**

Lorsque les propriétaires bénéficiaires aménagent leur terrain, la municipalité doit leur demander de payer leur part des coûts des services initiaux pour lesquels une redevance d'exploitation est imposée, de la manière stipulée dans l'entente.

Il y a plusieurs raisons pour lesquelles une municipalité peut ne pas rembourser intégralement à un promoteur initial les coûts de tous les services initiaux. Il se peut que certains des services initiaux ne soient pas désignés dans un règlement sur les redevances d'exploitation; par conséquent, ils ne peuvent être recouvrés auprès des propriétaires bénéficiaires. En outre, certains propriétaires bénéficiaires peuvent ne pas aménager leur terrain, ou le faire à des densités considérablement plus faibles que celles prévues.

26. **FONDS REÇUS DES PROMOTEURS INITIAUX (article 27)**

En vertu d'une entente relative aux fonds initiaux, un ou plusieurs promoteurs verseront normalement des paiements initiaux à une municipalité pour couvrir les coûts des services mentionnés dans l'entente. On fait exception à cette règle lorsque les promoteurs installent directement

les services à leurs propres frais. Lorsque des paiements sont faits, l'article 27 stipule qu'ils doivent être portés à des comptes spéciaux qui seront utilisés uniquement pour recouvrer les coûts des services initiaux précisés dans l'entente, ou pour rembourser les parties de l'entente si les coûts d'installation sont inférieurs à ceux estimés. En outre, comme le paragraphe 21 (3) permet l'inclusion des coûts des études et d'administration de l'entente dans le paiement initial, ces comptes peuvent également être utilisés à ces fins.

L'article 27 exige également que la municipalité tienne un relevé annuel pour les parties de l'entente relative aux fonds initiaux, indiquant les détails des paiements tirés du compte, le solde du compte et les paiements supplémentaires, le cas échéant, pouvant être requis des promoteurs initiaux tel que stipulé dans l'entente.

27. **FONDS REÇUS DES PROPRIÉTAIRES BÉNÉFICIAIRES (article 28)**

L'article 28 exige que les fonds reçus de la part des propriétaires bénéficiaires (c.-à-d., versés conformément à l'article 26) soient versés dans un compte spécial. Comme la durée d'une entente relative aux fonds initiaux sera normalement de plusieurs années, des problèmes surviendront si les entreprises qui ont signé l'entente relative aux fonds initiaux déménagent, restructurent leur organisation ou ferment leurs portes. Les dispositions de l'article 28 traitent de ces types de problèmes tout en protégeant les intérêts de la municipalité et des promoteurs initiaux.

Lorsqu'une municipalité reçoit des fonds de la part des propriétaires bénéficiaires, elle doit informer tous les promoteurs initiaux, par courrier recommandé, que des fonds sont disponibles et leur demander des directives quant à la manière de disposer de l'argent. Dès réception de ces directives, la municipalité doit verser les fonds.

Cependant, si aucune directive n'est reçue dans les 90 jours, la municipalité peut verser à la Cour suprême l'argent dû à cette partie. Dans ce cas, la municipalité doit informer la partie de l'entente relative aux fonds initiaux que l'argent a été versé à la Cour et que la partie doit en faire la demande à la Cour. Si les fonds ne sont pas réclamés par la partie à qui un avis a été envoyé ou par un héritier ou un représentant de la partie, la municipalité peut réclamer l'argent après une période de 12 mois et la Cour devra remettre l'argent à la municipalité. Ces fonds peuvent être considérés comme des recettes fiscales générales et être dépensés en conséquence.

L'article 28 précise également que la municipalité est obligée de rembourser le promoteur initial seulement lorsque les paiements sont recouvrés auprès des propriétaires bénéficiaires.

PARTIE III : LES MUNICIPALITÉS ET LES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES

La troisième partie de la Loi (Redevances d'exploitation à des fins éducatives) permet aux conseils scolaires d'adopter des règlements pour imposer des redevances d'exploitation à des fins éducatives. Cependant, la Loi confère plusieurs obligations aux municipalités en ce qui a trait à ces redevances. En général, les municipalités devront :

- percevoir des redevances d'exploitation à des fins éducatives;
- fournir et tenir des relevés adéquats pour les revenus perçus; et
- écouter les plaintes au sujet des redevances d'exploitation à des fins éducatives et décider des mesures à prendre.

La présente section des directives traite des redevances d'exploitation à des fins éducatives seulement dans la mesure où elles concernent les municipalités. Le ministère de l'Éducation a produit une publication traitant en détail de la troisième partie de la Loi; on peut se la procurer auprès de Publications Ontario.

28. AMÉNAGEMENT (article 30)

Bien que l'article 30 n'impose aucune obligation aux municipalités vis-à-vis des redevances d'exploitation à des fins éducatives, il est bon de remarquer que la définition d'aménagement est la même que celle utilisée pour les redevances d'exploitation à des fins municipales et qu'elle est étroitement liée aux processus d'aménagement du territoire et de zonage contrôlés par les municipalités.

Comme c'est le cas pour les redevances d'exploitation à des fins municipales, certains projets d'optimisation domiciliaire sont également exempts des redevances d'exploitation (paragraphe 30 (2)) à des fins éducatives. Cependant, la question de savoir si ces projets sont autorisés en vertu de règlements de zonage municipaux et de plans officiels détermine la portée de cette exemption.

Le paragraphe 30 (5) exempte les municipalités des redevances d'exploitation à des fins éducatives pour des terrains appartenant à la municipalité et utilisés à des fins municipales.

29. **QUAND UN RÈGLEMENT ENTRE-T-IL EN VIGUEUR? (PARAGRAPHE 32 (1))**

Les règlements sur les redevances d'exploitation à des fins municipales entrent en vigueur soit le jour de leur adoption, soit à une date ultérieure précisée dans le règlement. Les règlements sur les redevances d'exploitation à des fins éducatives entrent en vigueur dans les cinq jours suivant la date de leur adoption ou à une date ultérieure précisée dans le règlement. Les municipalités doivent s'assurer de ne pas percevoir les redevances d'exploitation à des fins éducatives pendant la période de cinq jours entre la date d'adoption du règlement et la date de son entrée en vigueur.

30. **APPEL D'UN RÈGLEMENT SUR LES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES (article 32)**

On peut en appeler des règlements sur les redevances d'exploitation à des fins éducatives devant la Commission des affaires municipales suivant une procédure reflétant celle utilisée pour les redevances d'exploitation à des fins municipales. Les municipalités n'ont aucun rôle à jouer dans cette procédure d'appel. Cependant, advenant que la Commission des affaires municipales ordonne une réduction des redevances d'exploitation à des fins éducatives, la municipalité doit être informée de tous les remboursements accordés aux promoteurs par le trésorier du compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives.

31. **QUAND LES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES SONT-ELLES PAYABLES? (article 35)**

Les redevances d'exploitation à des fins municipales sont normalement payables au moment de la délivrance du permis de construire. Cependant, certaines redevances peuvent être requises au moment de la signature d'un accord de lotissement. En outre, les promoteurs et les municipalités peuvent s'entendre pour que le paiement soit fait avant l'étape du permis de construire ou après. Ce degré de flexibilité n'existe pas dans le cas des redevances d'exploitation à des fins éducatives. L'article 35 de la Loi stipule que les redevances d'exploitation à des fins éducatives sont payables <u>à la municipalité</u> dans laquelle est situé l'aménagement le jour de la délivrance du permis de construire. Bien que la Loi ne précise pas que c'est la municipalité de palier inférieur qui doit percevoir les redevances, on devrait généralement le présumer, car les municipalités de palier inférieur délivrent normalement les permis de construire.

On discutera à la fin de la présente section du cas où c'est la municipalité de palier supérieur qui délivre le permis de construire.

Le paragraphe 35 (3) stipule également que la municipalité n'a pas à délivrer de permis de construire tant que les redevances d'exploitation à des fins éducatives ne sont pas payées. C'est ce lien entre la délivrance du permis de construire et le paiement des redevances qui nécessite la perception par la municipalité des redevances d'exploitation à des fins éducatives. Les municipalités qui délivrent des permis sans percevoir les redevances d'exploitation à des fins éducatives pourraient être responsables des montants non perçus si un conseil scolaire dépose avec succès une plainte conformément à l'article 36.

32. **CRÉDITS POUR DES SERVICES TENANT LIEU DE PAIEMENT (Paragraphe 34 (4))**

Comme c'est le cas pour les redevances d'exploitation à des fins municipales, les promoteurs peuvent fournir des services au lieu de payer des redevances. Ce processus nécessite des négociations entre le promoteur et tous les conseils scolaires soumis à un règlement sur les redevances d'exploitation. Lorsqu'un tel accord existe, l'école ou les conseils scolaires sont obligés d'informer la municipalité du montant du crédit et des terrains auxquels il s'applique.

33. **PLAINTES (article 36)**

Comme la municipalité contrôle l'aménagement, elle est responsable de percevoir les redevances. Les plaintes au sujet de l'application inadéquate d'un règlement sur les redevances d'exploitation à des fins éducatives doivent être adressées d'abord au conseil municipal.

Conformément à l'article 36, un propriétaire ou conseil scolaire peut déposer une plainte par écrit au sujet d'une erreur dans le nombre d'unités utilisé pour calculer la redevance d'exploitation, ou d'une erreur dans l'application du règlement ou dans l'enregistrement du crédit accordé à un propriétaire qui a fait un paiement à la place.

Lorsqu'une erreur est faite au détriment d'un propriétaire, celui-ci doit être remboursé pour tout paiement versé en trop du compte des redevances d'exploitation à des fins éducatives du conseil scolaire. Pour assurer que la municipalité redresse correctement les comptes qu'elle doit tenir conformément à l'article 37, le

conseil scolaire envoie le remboursement à la municipalité qui l'envoie à son tour au propriétaire.

Lorsqu'une erreur est faite au détriment du conseil scolaire, les fonds supplémentaires requis doivent être payés à même les recettes municipales. Par exemple, si un aménagement consiste en 30 maisons mais que la municipalité perçoit des redevances pour 20 maisons, le conseil scolaire perdra les redevances sur 10 maisons. S'il dépose une plainte, et que le conseil la reconnaît, ou que la Commission des affaires municipales se range du côté du conseil scolaire lors d'un appel, la municipalité doit payer la redevance d'exploitation pour les 10 maisons en question. Cependant, le paragraphe 36 (6) stipule que la municipalité doit percevoir les montants dûs supplémentaires auprès du propriétaire et remettre ces montants au trésorier du compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives. Si le propriétaire refuse de payer, l'article 39 exige que les montants impayés soient ajoutés au rôle de perception de la municipalité et perçus comme impôts.

On ne peut déposer de plaintes après 90 jours de la date de délivrance du permis de construire ou 90 jours après la date d'un accord en vue de fournir des services au lieu de payer des redevances conformément au paragraphe 35 (4).

L'article 36 permet d'en appeler de la décision du conseil au sujet d'une plainte devant la Commission des affaires municipales. La procédure d'appel est identique à celle pour une plainte au sujet d'une redevance d'exploitation à des fins municipales, dont on a discuté dans la première partie, section 8.

34. **DISTRIBUTION D'UN RÈGLEMENT (Paragraphe 37 (1))**

Le paragraphe 37(1) oblige un conseil scolaire qui adopte une redevance d'exploitation à soumettre une copie de son règlement à toutes les municipalités dans lesquelles il doit s'appliquer.

35. **PERCEPTION ET TRANSFERT DES REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES (Paragraphe 37 (4))**

Le paragraphe 35 (1) établit que la redevance d'exploitation est payable au moment de la délivrance du permis de construire. Le paragraphe 37 (4) exige de la municipalité qu'elle perçoive la redevance à la date d'échéance et qu'elle dépose le montant dans le compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives le 25e jour du mois suivant celui durant lequel elle a été perçue. Ainsi, une municipalité peut avoir des recettes

en provenance d'une redevance d'exploitation à des fins éducatives pendant environ 26 à 55 jours, selon la date à laquelle elle a été perçue. La municipalité peut conserver tout intérêt fait sur l'investissement à court terme de ces fonds.

36. **RELEVÉ DU TRÉSORIER (Paragraphe 37 (5))**

Chaque fois que le trésorier municipal fait un dépôt dans le compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives, il doit soumettre un relevé le 5e jour du mois suivant le mois durant lequel le transfert a été fait. Le relevé doit inclure les renseignements prescrits dans l'article 14 du règlement ontarien 722/89, qui comprend ce qui suit :

- le nombre de permis de construire délivrés à des fins résidentielles pour un terrain soumis à une redevance d'exploitation à des fins éducatives;
- l'emplacement des terrains mentionnés ci-dessus;
- le montant d'argent perçu à la suite des redevances d'exploitation à des fins éducatives pour ces terrains résidentiels;
- le nombre de permis de construire délivrés pour des terrains soumis à une exemption d'intensification résidentielle;
- le nombre de permis de construire délivrés pour un aménagement commercial sur des terrains soumis à une redevance d'exploitation à des fins éducatives;
- la valeur déclarée totale que représentent les permis de construire; et
- le montant d'argent perçu à la suite des redevances d'exploitation à des fins éducatives sur des terrains commerciaux.

Le relevé doit couvrir la période commençant le 25e jour du mois avant le mois précédent jusqu'au 26e jour du mois précédent. Par exemple, toutes les redevances d'exploitation à des fins éducatives perçues au mois de janvier doivent être déposées dans le compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives par le trésorier municipal au plus tard le 25 février. Comme un dépôt a été fait en février, un relevé serait requis du trésorier municipal au plus tard le 5 mars, ce qui couvrirait la période du 26 janvier au 25 février. Les montants perçus du 1er janvier au 25 janvier auraient été mentionnés sur les relevés précédents. S'il n'y avait pas eu de relevés précédents, du fait que le règlement est entré en vigueur le 1er janvier, alors tous les montants perçus en janvier devraient être inscrits sur le premier relevé qui daterait du 5 mars au plus tard.

37. **REDEVANCES D'EXPLOITATION À DES FINS ÉDUCATIVES IMPAYÉES (articles 39 et 40)**

Tel qu'indiqué ci-dessus, les redevances d'exploitation à des fins éducatives sont payables le jour de la délivrance du permis de construire. Si, pour une raison quelconque, un permis est délivré et les redevances ne sont pas payées, les redevances impayées doivent être ajoutées au rôle de perception municipal et perçues comme impôts. Les montants perçus doivent être remis au trésorier du compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives au plus tard le 25e jour du mois suivant le mois durant lequel elles ont été perçues.

38. **PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LA MUNICIPALITÉ DE PALIER SUPÉRIEUR (article 41)**

Dans les cas où la municipalité de palier supérieur délivre le permis de construire, les articles suivants doivent s'appliquer au palier supérieur plutôt qu'au palier inférieur.

Article	Contenu
paragraphe 32 (7)	Droit du trésorier municipal d'être informé si des remboursements sont faits après un appel d'un règlement sur les redevances d'exploitation à des fins éducatives.
paragraphe 35 (1)	Redevances d'exploitation à des fins éducatives payables au moment de la délivrance du permis.
paragraphe 35 (4)	Droit du trésorier municipal d'être informé du montant des crédits dans le cas où un service est fourni directement au lieu de redevances d'exploitation à des fins éducatives.
article 36	Plaintes à l'effet que le règlement a été appliqué inadéquatement.
articles 37 et 40	Articles portant sur la perception et le virement de fonds dans le compte pour les redevances d'exploitation à des fins éducatives.

PARTIE IV : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

39. RÈGLEMENTS ET RÉSOLUTIONS ACTUELS GELÉS

L'article 44 de la Loi interdit l'amendement d'une résolution ou d'un règlement du conseil portant sur les redevances d'exploitation qui étaient en vigueur avant l'entrée en vigueur de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation (c.-à-d. le 23 novembre 1989). Ce règlement ou cette résolution reste en vigueur :

- jusqu'à ce qu'il ou elle soit abrogé(e);
- jusqu'à ce qu'un nouveau règlement soit adopté conformément à l'article 3 de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation; ou
- jusqu'au 23 novembre 1991, selon la première éventualité.

Les dispositions de l'article 44 ne s'appliquent pas aux frais d'utilisation intensive imposés conformément à l'article 215 de la Loi sur les municipalités, à l'article 1 de la Loi sur la ville de Toronto, 1961-62 ou à l'article 4 de la Loi sur la ville d'Ottawa, 1960-61.

40. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'article 45 de la Loi interdit aux municipalités d'imposer des redevances d'exploitation en vertu d'ententes adoptées conformément aux articles 50 ou 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire, une fois qu'elles ont adopté un règlement en vertu de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation ou une fois que la période d'introduction progressive de deux ans est expirée, soit le 23 novembre 1991. Les ententes adoptées conformément aux articles 50 ou 52 font exception à cette règle et peuvent continuer de prévoir l'installation de connexions locales, tel que défini au paragraphe 3 (7) de la Loi. Il s'agit de services pour lesquels on ne peut pas imposer de redevances d'exploitation puisqu'ils sont installés aux frais du propriétaire.

Toutes ententes adoptées conformément aux articles 50 ou 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire qui sont en vigueur lorsqu'une municipalité adopte un règlement sur les redevances d'exploitation ou lorsque la période transitoire est terminée resteront en vigueur. Ainsi, il est possible de percevoir les redevances pendant plusieurs années en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire et de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation, bien qu'on ne peut imposer de nouvelles redevances en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire après la plus récente des dates mentionnées ci-dessus.

41. **DISPOSITIONS D'APPEL ET DE RENVOI**

Toute procédure d'appel d'une redevance d'exploitation imposée en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire avant l'entrée en vigueur de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation doit se poursuivre d'après le droit jurisprudentiel acquis en vertu de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire. Bien que la Loi ne dise rien au sujet d'un appel lancé après l'entrée en vigueur de la Loi, mais avant l'adoption d'un règlement sur les redevances d'exploitation par une municipalité en vertu de la nouvelle Loi, il est prévu que le droit d'appel stipulé au paragraphe 50 (17) de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire continue de s'appliquer jusqu'à ce que la municipalité adopte un règlement conformément à l'article 3 ou le 23 novembre 1991, selon la première éventualité. Il ne doit pas y avoir de période durant la transition de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire à la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation pendant laquelle il n'est pas possible d'en appeler des redevances devant la Commission des affaires municipales d'après la Loi en vertu de laquelle les redevances sont imposées.

42. **ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI**

La Loi est entrée en vigueur le jour où elle a reçu la sanction royale, soit le 23 novembre 1989. Cependant, tel que stipulé à l'article 45, une municipalité en particulier n'est tenue de la respecter qu'au moment où elle adopte un règlement sur les redevances d'exploitation conformément à l'article 3 ou le 23 novembre 1991, selon la première éventualité.

ANNEXE UN

CALCUL DES REDEVANCES D'EXPLOITATION

1. **INTRODUCTION**

Ni la Loi ni le règlement n'offrent d'indications précises pour le calcul des redevances d'exploitation à des fins municipales, en raison des nombreuses variables et situations dont il faudrait tenir compte. Le règlement établit plutôt des principes généraux à suivre pour élaborer un barème des redevances d'exploitation. Les parties du règlement portant sur la méthodologie sont décrites ci-dessous. L'annexe 1 offre une simple description des étapes à suivre pour calculer les redevances d'exploitation.

2. **DÉCISION D'UTILISER LA Loi de 1989 sur les redevances D'EXPLOITATION**

La première décision qu'aura à prendre une municipalité sera de déterminer si elle fera une utilisation quelconque des dispositions de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation. Les municipalités dont la croissance est limitée ne voudront peut-être pas s'engager dans les calculs détaillés requis par la Loi, compte tenu du revenu limité que cela pourrait éventuellement générer. De même, les municipalités qui décident de réduire les dépenses en capital et les niveaux de service peuvent également trouver inutiles les redevances d'exploitation. Enfin, les municipalités peuvent s'abstenir d'utiliser les redevances d'exploitation si elles croient que celles-ci gênent leur croissance ou représentent un fardeau trop lourd pour les nouveaux propriétaires.

Même dans les municipalités qui connaissent une forte croissance et où les niveaux de service sont maintenus ou étendus, il existe d'autres options aux redevances d'exploitation pour financer les installations. Les impôts fonciers et les redevances des usagers, perçus au fur et à mesure ou dans le cadre d'un financement à long terme, sont les choix les plus évidents. Ces techniques répartissent le plus possible le coût des installations et minimisent donc les coûts pour les usagers individuels. Cependant, ils imposent aussi aux résidents actuels les coûts d'immobilisation imputables au nouvel aménagement qui, de l'avis de bon nombre de municipalités, devraient être absorbés d'abord par les industries d'aménagement et de construction qui profitent de la croissance.

La Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation deviendra probablement le principal mécanisme de perception des

redevances d'exploitation à l'avenir, mais ce n'est pas le seul mécanisme. Les articles 50 et 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire continueront d'exiger que les promoteurs installent les services locaux à leurs propres frais. En outre, les articles de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire portant sur l'affectation d'un terrain à un parc et les concessions relativement à la hauteur et à la densité (c.-à-d., article 16) ne sont pas touchés par la nouvelle Loi. Par ailleurs, on a la Loi sur les municipalités qui comprend certaines dispositions sur les aqueducs et les égouts et les dispositions de la Loi sur les aménagements locaux.

3. L'IMPORTANCE D'UNE APPROCHE COORDONNÉE

Si les municipalités décident d'imposer les redevances d'exploitation en vertu de la nouvelle loi, elles devront effectuer des calculs détaillés, ce qui pourrait nécessiter l'aide de tous les départements de la municipalité et de plusieurs de ses conseils locaux, selon la portée des services couverts. Le calcul des redevances d'exploitation pourrait engager la participation des groupes suivants au sein de la municipalité :

- le département des finances en raison de son rôle en matière de politique financière, de budget des immobilisations et de gestion du fonds de réserve;
- le département juridique pour offrir des conseils juridiques sur les dispositions de la nouvelle loi et sur les droits jurisprudentiels qui pourraient continuer de s'appliquer;
- les départements (p. ex. le département des travaux, le département des services sociaux) pour prévoir les besoins en capital découlant de la croissance future;
- les coûts d'immobilisation prévus de certains services seront obtenus seulement après consultation avec le conseil local responsable du service (p. ex. commission d'hydroélectricité, conseil de bibliothèque ou commission de police).

Le calcul des redevances d'exploitation peut nécessiter un degré considérable de consultation et de coordination avec des intérêts et des organismes extérieurs. Des négociations et des discussions peuvent également avoir lieu avec les promoteurs, les constructeurs et les représentants des groupes cherchant des exemptions pour logement à prix abordable ou aménagement institutionnel, ainsi qu'avec les conseils scolaires ou d'autres municipalités (p. ex. municipalité de palier supérieur ou

autres municipalités de secteur au sein d'une municipalité de palier supérieur) qui adoptent également des règlements sur les redevances d'exploitation. Par conséquent, il est important de mettre sur pied une équipe compétente, capable de bien coordonner le travail à faire.

4. ÉTAPES À SUIVRE POUR LE CALCUL DES REDEVANCES D'EXPLOITATION

On doit suivre les étapes suivantes pour calculer les redevances d'exploitation, mais pas nécessairement dans l'ordre présenté ici. La présente section vise à faire connaître les types de calculs et de décisions requis pour assurer une politique bien documentée sur les redevances d'exploitation.

4.1 Estimer la croissance

L'un des aspects les plus importants des redevances d'exploitation est qu'elles servent à financer les coûts d'immobilisation reliés à la croissance, laquelle augmente le besoin de services municipaux. Elles ne sont pas permises pour les coûts associés à la remise en état ou à la rénovation de travaux actuels ni à l'installation de nouveaux travaux pour desservir uniquement les résidents actuels.

En estimant la croissance, on doit tenir compte des augmentations prévues de la population ainsi que du nombre et du type d'unités de logement prévus. Comme le nombre de personnes par unité varie selon les types de logement (p. ex., habitation individuelle isolée par rapport aux appartements), les estimations démographiques doivent être faites en conjonction avec les estimations des unités de logement et ces deux calculs doivent être intégrés par souci d'uniformité.

Les municipalités devraient faire des estimations de la croissance pour les immeubles commerciaux et industriels ainsi que pour les immeubles résidentiels. Même si on n'a pas l'intention d'imposer des redevances d'exploitation pour les deux types de propriété, estimer la croissance de chacun permettra de mieux établir à long terme le budget des immobilisations et de déterminer plus facilement les coûts d'immobilisation selon les catégories générales d'aménagement, tel que requis à l'étape 6 ci-dessous.

Pour déterminer le niveau de croissance, l'article 4 du règlement prévoit une période d'aménagement de dix ans pour la plupart des services. Cependant, dans le cas des services d'approvisionnement en eau, des services d'égout de salubrité, de l'évacuation des eaux pluviales, du

transport et de l'élimination des déchets, aucun délai maximal n'est précisé et les municipalités sont libres d'user de leur jugement pour déterminer ce qui est juste et adéquat.

La Loi permet les redevances d'exploitation seulement dans les cas où l'aménagement ou le réaménagement a augmenté le besoin de services. Dans le cas de la conversion d'un immeuble d'appartements en copropriété, n'entraînant aucun changement du nombre d'unités, il serait difficile d'établir la demande accrue de services, à moins de circonstances très spéciales. Par exemple, si on s'attend à une augmentation considérable du taux d'occupation, on pourrait envisager un besoin accru de services même si le nombre d'unités n'augmente pas.

Par croissance, on n'entend pas la croissance générale d'une municipalité. Même si la population générale d'une municipalité est en baisse, il peut y avoir des projets d'aménagement qui créent un besoin accru de services municipaux. Il serait alors permis d'imposer des redevances d'exploitation pour ces aménagements.

Afin de réduire les possibilités d'appel, les municipalités voudront peut-être comparer leurs estimations de la croissance à celles du ministère du Trésor et de l'Économie et d'autres juridictions qui adoptent les redevances d'exploitation dans leur secteur. Par exemple, si les prévisions démographiques utilisées par une municipalité diffèrent considérablement de celles utilisées par la municipalité de palier supérieur pour le même secteur, cette situation pourrait donner lieu à un appel d'un règlement devant la Commission des affaires municipales. Ceci ne veut pas dire que toutes les prévisions démographiques doivent être semblables, mais que chaque municipalité doit se préparer à défendre ses estimations si celles-ci diffèrent de celles d'autres sources de bonne réputation.

4.2 <u>Décider des services qui seront couverts dans le règlement sur les redevances d'exploitation</u>

Une municipalité doit déterminer les services qu'elle financera avec les redevances d'exploitation. Les municipalités imposent couramment des redevances pour les égouts, les aqueducs et les routes, mais plusieurs vont au-delà de ces services et imposent des redevances pour les postes de police, les postes d'incendie, les garderies, les édifices administratifs et les bibliothèques. La gamme de services pouvant être inclus dans les redevances d'exploitation est limitée seulement par l'article 2 du règlement, qui stipule qu'on ne peut

imposer de redevances pour un service qui n'est pas fourni au moment du calcul du règlement. En outre, la disposition 19(c) de la Loi permet au lieutenant-gouverneur en conseil de prescrire des services pour lesquels on ne doit pas imposer de redevances d'exploitation. Cependant, dans le règlement 725/89 adopté, aucun de ces services n'est prescrit.

Comme on en a discuté dans la définition du capital, les services n'ont pas à être la propriété de la municipalité (p. ex. un égout ou une usine d'épuration d'eau du ministère de l'Environnement), ni situés au sein d'une municipalité (p. ex., site d'enfouissement sanitaire dans une autre municipalité). En outre, on peut également inclure dans le calcul des redevances d'exploitation les services fournis par les conseils locaux, à condition que les conseils locaux soutiennent la mobilisation de fonds pour ces services par l'entremise des redevances d'exploitation.

4.3 Estimer les coûts d'immobilisation totaux pour répondre à la croissance

Une fois que les prévisions de croissance ont été établies, on devrait déterminer en détail les frais en capitaux pour les services visant à combler la croissance, en ce qui concerne les services identifiés à l'étape deux ci-dessus. Si l'on désire intégrer la politique de redevances d'exploitation à la planification des coûts d'immobilisation et de la gestion des fonds de réserve, il ne suffit pas simplement d'identifier les frais prévus totaux pour la période de planification. Les prévisions des coûts d'immobilisation doivent être suffisamment détaillées. En outre, elles doivent préciser à quel moment au cours de la période de planification les dépenses seront requises, selon les prévisions de croissance future.

Dans le cas de services fournis par les conseils locaux, c'est à eux que revient la responsabilité de réaliser les prévisions requises si celles-ci doivent être incluses dans les règlements de redevances d'exploitation. Ceci revêt une importance toute particulière lorsque les municipalités n'ont pas d'expertise dans des domaines haute technologie tels que l'approvisionnement en électricité par les commissions hydroélectriques.

4.4 Estimer les coûts d'immobilisation «admissibles»

Une fois que l'on a déterminé les coûts d'immobilisation totaux, les municipalités doivent s'assurer que tous ces coûts sont éligibles à être intégrés dans une redevance

d'exploitation. Les sections suivantes du règlement 725/89 traitent de cette question.

Coûts d'immobilisation admissibles (section 1) :

La section 1 du règlement interdit l'inclusion de tous coûts d'immobilisation qui ont déjà été imposés dans le cadre d'une entente en vertu de la section 50 ou 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire avant l'adoption du règlement de redevances d'exploitation. Ceci vient consolider les dispositions du paragraphe 14 (1) de la Loi qui exigent qu'un crédit soit accordé dans le cas où les redevances d'exploitation ont été payées dans le cadre d'une entente en vertu des sections 50 ou 52 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.

Toutefois, dans le cas où une installation a déjà été construite, mais a été surdimensionnée de sorte à prévoir une croissance future, les montants qui n'ont pas été imposés peuvent être inclus en tant que coûts d'immobilisation éligibles au calcul des redevances d'exploitation. Ceci inclurait tout intérêt dans le cas où le projet était financé à l'aide d'emprunts. Par exemple, une municipalité peut déterminer qu'elle aura besoin d'un centre sportif au cours des dix prochaines années, pour répondre à une croissance. Toutefois, elle construira l'aréna à l'année cinq, ce qui veut dire que la moitié de la population pour laquelle le centre a été destiné est en mesure de l'utiliser. Bien entendu, la municipalité doit payer le plein coût du centre sportif au moment où celui-ci est construit, que ce soit à l'aide de réserves, d'un fonds de réserve de redevances d'exploitation ou d'un prêt. Le fait que le centre sportif est complètement payé en cinq ans n'écarte pas la possibilité que la municipalité impose des redevances d'exploitation pour le solde des coûts au cours des années six à dix. La question n'est pas de chercher à savoir si le centre sportif a été payé au complet, mais plutôt si tous les prélèvements ont été recouvrés.

Redevances d'exploitation non permises pour services non fournis à l'heure actuelle (section 2) :

Une des plaintes souvent exprimées au sujet de l'impôt pour le lotissement est que celui-ci a servi à une amélioration générale des services dans des régions nouvellement aménagées, et ce au-delà du niveau de service dans les parties établies de la municipalité. Les sections 2 et 3 du règlement traitent de cette question dans une certaine mesure. La section 2 interdit une redevance d'exploitation pour un service qui n'est pas offert à l'heure actuelle. Par exemple, si une

municipalité ne dispose pas d'un centre sportif, elle ne peut pas désigner le centre sportif en tant que service pour lequel elle impose une redevance d'exploitation. Une fois qu'elle aura bâti son premier centre sportif, elle peut imposer un impôt pour les coûts d'immobilisation reliés à la croissance nette du deuxième centre sportif et des centres sportifs subséquents. Toutefois, le premier centre sportif doit être financé à partir de sources d'impôt autres que les redevances d'exploitation.

Normes en vigueur (section 3) :

Ce règlement exige qu'une municipalité calcule ses coûts d'immobilisation selon les normes en vigueur qui ont été officiellement adoptées par le conseil et qui ont été respectées au cours des dix années précédentes. Les normes définies par le conseil, et qui n'ont pas été respectées, ne peuvent se qualifier comme des normes selon la Loi. Par exemple, si un conseil a une norme pour une route de classe donnée, mais qu'aucune route de cette classe n'a respecté les normes au cours des dix années précédentes, il ne serait pas approprié de considérer cela comme une norme. D'autre part, si un conseil a élaboré un plan de coûts d'immobilisation pour l'amélioration des routes afin de respecter la norme, et travaille actuellement à atteindre les objectifs du plan de sorte que toutes les routes de cette catégorie soient éventuellement améliorées, on peut alors dire que la norme adoptée par le conseil est une norme en vigueur. Cela est le cas même si les routes ne respectent pas toutes les normes établies à un moment donné ou même si certaines routes n'ont pas respecté la norme au cours des dix années précédentes. Les municipalités doivent être prêtes à fournir des preuves que les normes qu'elles établissent sont réalistes et ne sont pas le résultat d'avoir pris des désirs pour la réalité.

Il y a deux éléments à la norme en vigueur - une norme relative à la quantité et une norme relative à la qualité. La norme de quantité se rapporte simplement au nombre d'installations par tête ou par foyer (par exemple, un centre sportif pour chaque 20 000 résidents ou une caserne de pompiers pour chaque 10 000 résidents). Dans certains cas, il se peut que le nombre d'installations par tête ne soit pas une norme de quantité appropriée. Par exemple, les municipalités ont tendance à n'avoir qu'un seul hôtel de ville, quelle que soit la grandeur de la municipalité. Dans ce cas particulier, il serait plus approprié de mesurer la norme de quantité du service en termes de pieds carrés, d'espace de bureau par tête ou d'employés par tête en supposant que la quantité d'espace de bureau requise est directement reliée au nombre d'employés de bureau.

Dans le cas d'égouts et d'eau, on peut utiliser comme mesure le nombre milliers de gallons par population. Quelle que soit la mesure appropriée, une municipalité devrait s'efforcer de déterminer la quantité du service offert actuellement de sorte que les redevances d'exploitation ne servent pas à financer des niveaux de service qui dépassent ce montant.

On reconnaît que les normes de quantité varient d'une année à l'autre, comme l'illustre le tableau suivant. Le tableau montre la croissance de la population, échelonnée sur une période de 25 ans, et les répercussions de cette croissance sur la norme de quantité pour les centres sportifs, qui dans ce cas prévoit un centre sportif pour chaque 10 000 personnes. En fait, on construit un nouveau centre sportif lorsque la moitié des 10 000 résidents se sont établis dans la municipalité. Comme l'illustre le tableau, le nombre de centres sportifs par 10 000 personnes varie considérablement. En commençant un centre sportif par 10 000 résidents à l'année 0, la norme tombe immédiatement pendant plusieurs années alors que le même nombre de centres sportifs desservent une population croissante. À l'année 10, l'addition de 5 000 nouveaux résidents justifie la construction du nouveau centre sportif, et la norme change considérablement.

L'exemple illustre également un point important en ce qui a trait au choix du moment de la construction et de la norme. On prend l'exemple d'un centre sportif qui est construit lorsque la moitié des résidents qui l'utiliseront se sont établis. Toutefois, si la municipalité attend jusqu'à ce que les 10 000 personnes se soient établies, le centre sportif ne sera pas construit avant l'année 20. Cela signifie qu'il y aurait 2 centres sportifs de l'année zéro à l'année 20. La norme continuera de baisser au cours de la période de 20 ans de sorte que, à l'année 20, lorsque la construction commence, la municipalité ne sera pas en mesure de dire qu'elle aura atteint la norme d'un centre sportif par 10 000 personnes au cours des 10 années précédentes et cet élément du règlement sera remis en question. De même, un délai de deux ou trois ans de la construction pourrait occasionner des problèmes similaires, dans la mesure où la norme n'a pas été satisfaite au cours de la décennie précédente. Si le troisième centre sportif n'est pas construit avant l'année 13, le plus haut niveau de service atteint au cours des dix années précédentes est de 0,93 centre sportif par 10 000 personnes à l'année trois ou approximativement un centre sportif pour chaque 10 750 personnes.

TABLEAU 1
CHANGEMENT DANS LA NORME DE QUANTITÉ SUR UNE PÉRIODE DONNÉE

ANNÉE	POPULATION (000)	NOMBRE DE CENTRES	CENTRES PAR 10 000 DE POPULATION
0	20,0	2	1,00
1	20,5	2	0,98
3	21,0	2	0,95
4	22,0	2	0,93
5	22,5	2	0,89
6	23,0	2	0,87
7	23,5	2	0,85
8	24,0	2	0,83
9	24,5	2	0,82
10	25,0	3	1,20
11	25,5	3	1,18
12	26,0	3	1,15
13	26,5	3	1,13
14	27,0	3	1,11
15	27,5	3	1,09
16	28,0	3	1,07
17	28,5	3	1,05
18	29,0	3	1,03
19	29,5	3	1,02
20	30,0	3	1,00
21	30,5	3	0,98
22	31,0	3	0,97
23	31,5	3	0,95
24	32,0	3	0,94
25	32,5	3	0,92

En plus de la norme de quantité, les municipalités doivent également établir des normes de qualité. Ces normes varieront considérablement d'un service à l'autre. Dans plusieurs cas, elles seront basées sur les normes d'ingénierie. Par exemple, des normes peuvent établir qu'une catégorie spécifique de route demande une épaisseur ou un béton et agrégat spécifiques, ou, dans le cas de la qualité de l'eau, un traitement qui ne que permet que des tolérances acceptables de produits chimiques. Dans le cas d'un centre sportif, les normes de qualité peuvent se rapporter au nombre de sièges, au nombre de vestiaires, à la surface de la glace ou à toute autre variable ou à une combinaison d'entre elles. Étant donné que ces normes peuvent varier considérablement d'un service à l'autre, la législation ne précise pas de normes de qualité pour les divers services. Néanmoins, les municipalités devraient

adopter des normes de qualité appréciables et être prêtes à justifier les normes intégrées aux prévisions des coûts d'immobilisation devant la CAMO si elles sont appelées à le faire.

Le règlement permet que des normes différentes soient appliquées à des parties différentes de la municipalité. Si une redevance d'exploitation a été calculée en utilisant une approche des coûts moyens, selon laquelle tous les coûts reliés à la croissance sont déduits de tous les aménagements prévus, des normes à l'échelle de la municipalité seraient alors appropriées. Toutefois, si un règlement de redevances d'exploitation désigne certaines régions à l'intérieur de la municipalité qui sont sujettes à des charges spécifiques de chantier, les normes peuvent être établies selon les prestations de services à l'intérieur de cette partie de la municipalité. Par exemple, il se peut que le conseil ait une politique selon laquelle tous les résidents devraient habiter à un rayon de 5 kilomètres d'une bibliothèque. En moyenne, cela signifie que la municipalité fournira une bibliothèque pour chaque 30 000 personnes. Toutefois, afin de satisfaire cette norme de distance dans un développement à faible densité, il peut s'avérer nécessaire de fournir une bibliothèque pour chaque 25 000 personnes. Si ce développement à faible densité a été désigné dans le cas d'un règlement de redevances d'exploitation en tant que domaine sujet à des taux spéciaux, cette norme serait acceptable, à condition qu'elle ait été respectée au cours des dix années précédentes dans des développements de densité similaire.

Les dispositions concernant les normes en vigueur sont conçues pour permettre une certaine mesure de flexibilité. On ne s'attend pas, par exemple, à ce que les centres communautaires futurs ressemblent aux centres communautaires précédents. De plus, si les services sont offerts différemment de sorte que les normes précédentes ne s'appliquent plus, le conseil peut établir de nouvelles normes, à condition que le niveau de service général n'augmente pas considérablement. Par exemple, si on décide de créer un grand nombre de postes de police dans un petit quartier en vue de remplacer les grands postes de division, les redevances d'exploitation pourraient être imposées selon les nouvelles normes pour les postes de police, à condition que le service général n'augmente pas. Bien que le niveau de service général soit une question quelque peu subjective, des divers indicateurs peuvent être utilisés, tels que le nombre d'agents de police par tête. Un autre exemple pourrait être une situation où une municipalité décide d'envoyer la totalité ou une partie de ses déchets destinés aux sites d'enfouissement sanitaire à

un autre type d'installation conçue pour produire de l'énergie à partir des déchets. Bien que le coût total par tête de l'approche visant à obtenir de l'énergie à partir de déchets soit plus élevé, il n'y a aucune augmentation dans le niveau de service en termes de tonnes de déchets par tête par année.

Lorsqu'on définit les niveaux de service généraux, le critère principal devrait être la production par tête ou par foyer, chaque fois que la nouvelle norme s'applique à l'ensemble de la municipalité. Dans ces cas, il serait difficile d'établir que les nouvelles normes ne sont pas appropriées, étant donné que l'intention des normes en vigueur est de prévenir dans les nouveaux développements des augmentations considérables des niveaux de service au-delà de ceux offerts au reste de la municipalité. Dans les cas où une nouvelle norme s'applique à l'ensemble de la municipalité, le problème de «surévaluation» de service ne se pose pas.

Le règlement traite également des situations où les normes de service changent par suite de législation provinciale ou fédérale. Dans les cas où les normes statutaires sont plus élevées que les normes municipales actuelles, la municipalité peut modifier la norme afin que celle-ci atteigne le niveau requis tel que spécifié dans le statut.

4.5 Prévision des subventions et des contributions

Les municipalités peuvent seulement imposer des redevances d'exploitation sur les coûts d'immobilisation reliés à la croissance. Les prévisions doivent donc être faites des déductions de tous les coûts d'immobilisations bruts de service. Ce calcul doit se faire sur la base du service donné étant donné que les taux d'octroi peuvent varier considérablement d'un service à l'autre. Les municipalités peuvent envisager d'utiliser le guide du ministère des Affaires municipales intitulé «Aide financière provinciale aux municipalités, conseils et commissions». Toutefois, ce document de référence n'offrira qu'une indication sommaire de l'aide disponible pour un service donné. Les niveaux historiques de subventions pour une municipalité donnée peuvent servir à prévoir l'aide future, ou une municipalité peut calculer les subventions auxquelles elle a droit à l'aide de la formule de subventions actuelle, utilisant des données de prévision pertinentes. Par exemple, si une subvention se fonde sur une formule qui tient compte de la population, on pourra alors dire que l'utilisation de données relatives aux prévisions de la population dans la formule actuelle peut être utilisée comme assise pour la prévision de subventions.

4.6 Calcul des coûts d'immobilisation nets par service

Une fois que les subventions et les autres allocations ont été calculés selon le service, elles devraient être déduites pour produire un coût net que l'on pourrait recouvrer en vert d'une redevance d'exploitation. Cela correspond à la définition de coûts d'immobilisation nets reliés à la croissance tels que définis à l'article 1 de la Loi.

4.7 Coûts ventilés selon la catégorie générale d'utilisation du sol et à l'intérieur de catégories spécifiques

Après avoir calculé le total des coûts d'immobilisation nets reliés à la croissance, une municipalité doit répartir ces coûts selon le type approprié d'aménagement tel que requis en vertu de la section 5 du règlement 725/89. La section a pour objectif d'assurer que les coûts relevant des services dans une catégorie générale d'aménagement ne sont pas imposés dans les autres catégories d'aménagement. Par exemple, si une municipalité choisit d'imposer une redevance d'exploitation résidentielle, elle ne peut prélever les coûts d'immobilisation de l'aménagement résidentiel pour l'aménagement commercial.

La section 5 permet à une municipalité de définir ses propres catégories générales d'utilisation du sol. Celles-ci peuvent inclure des utilisations résidentielles, institutionnelles, commerciales, industrielles ou autres. À l'intérieur de ces catégories générales, les municipalités peuvent établir des sous-catégories et imposer des redevances différentes pour chacune d'entre elle. Par exemple, une municipalité peut préciser choisir de désigner «industriel» comme catégorie générale, mais peut choisir d'imposer des redevances différentes pour «industriel lourd» et «industriel léger».

Exemple :

Une municipalité impose des redevances d'exploitation différentes pour les propriétés résidentielles, commerciales et industrielles. À l'intérieur de chacune de ces catégories, elle fait la distinction entre les utilisations du sol comme suit :

résidentiel	commercial	industriel
1 à 2 unités	petit (par région)	lourd
3 à 6 unités	grand	léger
plus de 6 unités		

Au total, cette municipalité a sept catégories spécifiques à l'intérieur de trois catégories générales. La section 5 du règlement offre à la municipalité les options suivantes :

. Considérer toutes les utilisations résidentielles comme utilisations simples et toutes les utilisations non résidentielles comme utilisations simples. Dans ce cas, il y aurait lieu d'avoir une ventilation des coûts entre les deux catégories générales.
. Traiter chaque catégorie comme une utilisation simple et ventiler les coûts selon sept utilisations différentes.
. Combiner toutes les utilisations à l'intérieur de chaque catégorie, de sorte qu'il y ait une ventilation des coûts sur les trois catégories générales.
. Les utilisations qui sont non résidentielles peuvent être combinées, même si elles ne font pas partie de la même utilisation générale. Par exemple, il se peut que l'utilisation d'industriel lourd place une plus grande demande sur les services que les utilisations non résidentielles. Dans ce cas, il est possible de répartir les coûts non résidentiels entre les propriétés industrielles lourdes d'une part et les propriétés commerciales industrielles petites et grandes de l'autre part.

Comme l'illustre l'exemple, les coûts peuvent être alloués à différentes catégories à l'intérieur d'une catégorie générale. Bon nombre de municipalités mettent cette pratique en application lorsqu'elles établissent des redevances d'exploitation résidentielles. Étant donné que les exigences pour la plupart des services municipaux sont reliées directement à la grandeur de la population, et que le taux d'occupation moyen varie considérablement d'un type de logement à l'autre (unifamilial isolé vs appartement), plusieurs municipalités imposeront des charges différentes.

Exemple :

Les tableaux suivants illustrent la manière dont on peut calculer les charges résidentielles.

Le tableau 1 montre que le coût total des services A, B, C et D s'élève à 200 millions de dollars. Ces services pourront combler une augmentation de la population de 250 000 résidents. Cela se traduit par un coût par capita de 800 $.

TABLEAU 1

POPULATION PRÉVUE = 25 000

SERVICE	COÛT TOTAL (000)	COÛT PAR CAP.	POURCENTAGE DU TOTAL %
A	10 000	400	50
B	2 000	80	10
C	3 500	140	18
D	4 500	180	23
TOTAL	20 000	800	100

Le tableau 2 montre les redevances d'exploitation appropriées pour des types différents d'aménagements résidentiels fondés sur les taux d'occupation différents selon le coût total par capita de 800 $.

TABLEAU 2

COÛT TOTAL PAR CAPITA = 800

	UNIFAMILIALE JUMELÉE	MAISON EN RANGÉE	APP. 1 CHB	APP. 2 CHB
PERS./UNITÉ	3,6	3,2	1,3	2,4
REDEVANCE	2 880 $	2 560 $	1 040 $	1 920 $

Il ne sera pas possible de préciser avec exactitude les coûts ventilés selon les utilisations différentes. Par exemple, il pourrait s'avérer difficile de ventiler les coûts entre les utilisations résidentielles et les autres utilisations pour les services tels que les routes, les garderies, la police ou les pompiers. Cependant, les coûts de service d'égout et de traitement des eaux peuvent facilement s'intégrer dans le cadre d'une catégorie ou d'une autre. La CAMO a accepté la répartition d'une certaine quantité de montants du coût de services «doux» pour l'aménagement commercial et industriel dans le passé. Le règlement ne vise pas à modifier cette pratique, à condition que la redistribution soit raisonnable.

Si la municipalité accorde une exemption en vertu du paragraphe 3 (5) de la Loi pour certains projets d'aménagement qu'elle considère abordable, elle encourt néanmoins certains coûts d'immobilisation pour desservir cette propriété. Elle peut choisir d'augmenter ses coûts à l'aide des impôts fonciers, mais elle peut aussi choisir de répartir ces coûts en les déduisant des propriétés résidentielles ou des propriétés résidentielles dans la même catégorie que les propriétés exemptées.

4.8 Choisir entre une approche de coût marginal ou une approche de coût moyen

Selon l'approche de coût moyen, on fait la moyenne de tous les coûts, à l'intérieur d'une catégorie générale. Étant donné qu'elles sont basées sur les coûts moyens d'aménagement, les redevances d'exploitation sur les propriétés particulières peuvent être supérieures ou inférieures aux coûts de service actuels. Cette approche a l'avantage d'être plus facile à calculer et à expliquer étant donné qu'elle donne lieu à charges uniformes pour un type particulier de propriété à l'échelle d'une municipalité.

Lorsque des projets spécifiques entraînent des coûts plus élevés qui sont propres à ces projets, on peut envisager de donner à ce projet une désignation de région séparée aux fins des redevances d'exploitation. Cela doit être fait dans le cadre d'un règlement de redevances d'exploitation. Selon cette approche, les coûts qui sont propres à ce projet peuvent être déduits des aménagements de ce projet et non pondérés sur tous les aménagements de la municipalité. Par exemple, la construction d'un pont est nécessaire pour fournir l'accès à un lotissement. Le coût du pont peut être ajouté à l'aménagement du lotissement si la municipalité croit qu'il serait inapproprié d'imposer ce coût à tous les aménagements. Cette approche est souvent appelée une approche de site spécifique ou une approche de coût marginal.

La décision d'utiliser l'approche de coût moyen ou l'approche de coût marginal, ou une combinaison des deux, dépendra en toute probabilité de la question à savoir s'il y a des coûts considérables qui sont propres à un aménagement. Lorsque cela n'est pas le cas, les municipalités utilisent une approche de coût moyen. Toutefois, la décision quant à l'approche choisie relève de chaque municipalité.

4.9 Déterminer la proportion des coûts à récupérer par l'entremise des redevances d'exploitation

La Loi permet aux municipalités de récupérer jusqu'à 100 % des coûts d'immobilisation reliés à la croissance nette associés au développement. Toutefois, les municipalités peuvent imposer des redevances de moins de 100 % si elles le choisissent. La raison la plus souvent citée pour imposer des redevances de moins de 100 % est de réduire le risque d'un appel. Une telle stratégie, cependant, comporte des coûts évidents.

ANNEXE DEUX

NORMES RÉGISSANT LA DIVULGATION D'INFORMATION SUR LES FONDS DE RÉSERVE DES REDEVANCES D'EXPLOITATION DÉCLARATION DE CONTINUITÉ

Cette déclaration précise les renseignements à divulguer ayant trait à la répartition et à l'utilisation des redevances d'exploitation recouvrées en vertu de la partie I de la Loi de 1989 sur les redevances d'exploitation.

RENSEIGNEMENTS REQUIS

Solde en date du 1er janvier

. les soldes des fonds de réserve des redevances d'exploitation, pour l'année précédente, tels que présentés dans les rapports financiers ayant fait l'objet d'une vérification comptable.

Redevances d'exploitation payées ou dues

. le total des redevances d'exploitation payées ou dues pour l'exercice financier.

. ces redevances d'exploitation doivent être réparties au service spécifique auquel elles sont imputées.

Remboursement des redevances d'exploitation

. le total de tous les remboursements des redevances d'exploitation, y compris les intérêts calculés selon les dispositions de l'article 13 du règlement de l'Ontario 725/89.

. le montant total remboursé doit être porté au crédit du service spécifique auquel les redevances originales avaient été imputées.

Intérêts courus

. le total des intérêts créditeurs de tous les investissements des fonds de réserve devra être présenté, ainsi que la répartition des intérêts créditeurs selon les divers services.

Transfert aux fonds de capital et d'emprunt

. Le total de toutes les sommes transférées aux fonds de capital et d'emprunt, y compris tous les intérêts créditeurs sur lesdits fonds au moment où les sommes sont transférées.

. le total des sommes transférées doit être porté au crédit du service spécifique auquel les redevances originales ont été imputées.

Sommes réparties aux autres services

. Préciser les sommes qui doivent être transférées du service auquel elles ont été réparties à l'origine à un autre service, tel que déterminé par le Conseil.

Solde à la fin de l'année

. Solde ou soldes du fonds de réserve des charges d'exploitation, de l'année en cours, tels que présentés dans le rapport financier ayant fait l'objet d'une vérification comptable.

FONDS DE RÉSERVE DES REDEVANCES D'EXPLOITATION
DÉCLARATION DE CONTINUITÉ
EXERCICE FINANCIER SE TERMINANT LE 31 DÉCEMBRE 19XX

	Total $	Canalisation de distribution d'eau $	Égouts séparatifs $	Égouts pluvieux $	Routes $	Bibliothèques $	Centre sportif $	Caserne de pompier $
Solde au début de l'année	1 500	300	200	200	500	100	100	100
Redevances d'exploitation payées ou dues	1 800	400	300	300	400	200	100	100
Remboursement des redevances d'exploitation	(100)	0	(50)	(50)	0	0	0	0
Intérêts courus	10	2	1	1	3	1	1	1
	1 710	402	251	251	403	201	101	101
Transferts aux fonds de capital et d'emprunt	700	50	100	100	300	50	50	50
Sommes réparties aux autres services	0	0	0	0	50	0	0	(50)
	700	50	100	100	350	50	50	0
Solde à la fin de l'année	2 510	652	351	351	553	251	151	201